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: 03/2024/DS-PT
Ngày: 03 - 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: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Phan Thị Tú Oanh

2. Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – 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 Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Vào ngày 03/01/2024, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 536/2023/TLPT-DS ngày 24/10/2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 457/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5158/2023/QĐ-PT ngày 06/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16253/2023/QĐ-PT ngày 05/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Phạm Văn L**, sinh năm 1958.

Thường trú: A3-3-9 chung cư L, Khu phố C, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số H, đường D T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thanh D, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số D đường P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Đồng bị đơn:

1/ **Ông Trương Hoàng M**, sinh năm 1958;

2/ **Bà Quan Thị G**, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Số A, đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trúc P, sinh năm 1979; Thường trú: 38A Bis C, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số A, đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

Bà Cao Thị N, sinh năm 1952, (có đơn xin vắng mặt).

Thường trú: A3-3-9 chung cư L, Khu phố C, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số H, đường D T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn ông Phạm Văn L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Thanh D trình bày như sau:***

Ngày 04/02/2015, ông Phạm Văn L có ký "Hợp đồng mua bán Nhà - Đất" với ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại Lô C, mã nền số 22, diện tích 100m^2, khu tái định cư xã T. Phần đất này ông M và bà G được bố trí nền tái định cư theo Quyết định số 13626/QĐ-UBND ngày 31/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện B và biên bản giao nhận nền nhà số 13/BBGN-DVCI ngày 24/01/2013 giữa Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện B với ông Trương Hoàng M. Giá chuyển nhượng là 1.060.000.000 (một tỷ không trăm sáu mươi triệu) đồng, ông L trả trước 960.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng được trả khi hoàn chỉnh giấy tờ chủ quyền, sau đó ông M, bà G đã giao đất và giao toàn bộ bản chính các giấy tờ nêu trên cho ông L quản lý, sử dụng đất từ ngày 04/02/2015 cho đến nay.

Để thực hiện "Hợp đồng mua bán Nhà Đất" ký ngày 04/02/2015, vào ngày 03/02/2015, ông M và bà G lập hợp đồng ủy quyền cho ông L được toàn quyền quản lý, sử dụng nền đất tái định cư nói trên, thời hạn ủy quyền là 20 năm, đến năm 2035 thì hết hạn ủy quyền. Ông L có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/02/2015 ông L và ông M ký văn bản thỏa thuận để thỏa thuận phương thức thanh toán của "Hợp đồng mua bán Nhà – Đất".

Theo văn bản thỏa thuận ngày 04/02/2015 thì đến ngày 15/8/2017 ông L trả tiếp cho ông M số tiền 50.000.000 đồng. Tuy nhiên tới trước thời điểm thanh toán ông L đã liên lạc với ông M, bà G bằng điện thoại nhưng không được. Tiếp sau đó ông L đã hai lần đến địa chỉ thường trú của ông M, bà G để giao tiền nhưng chính quyền địa phương cho biết thực tế ông M và bà G không cư trú tại địa phương. Do đó việc ông M, bà G cho rằng ông L đã đổi số điện thoại nên ông M, bà G không liên lạc được là không đúng vì ông L vẫn sử dụng số điện thoại cho đến nay.

Thực hiện hợp đồng ủy quyền ngày 03/02/2015, ông L đã nhiều lần liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để liên hệ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được cấp giấy chứng nhận vì Nhà nước chưa có chủ trương cấp giấy. Vào đầu năm 2018 ông L tiếp tục liên hệ với cơ

quan nhà nước có thẩm quyền để liên hệ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện vào ngày 27/12/2017 ông M và bà G đã làm đơn cớ mất các giấy tờ, tài liệu liên quan đến thửa đất chuyển nhượng nên ông L làm đơn khởi kiện ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G.

Nay ông Phạm Văn L yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G tiếp tục thực hiện "Hợp đồng mua bán Nhà - Đất" ký ngày 04/02/2015 về việc chuyển nhượng đất Lô C, mã nền số 22, diện tích 100 m², khu tái định cư xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong trường hợp ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại Lô C, mã nền số 22, diện tích 100m^2, khu tái định cư xã T, huyện B (vị trí khu đất tương ứng với phần đất có diện tích 100m^2, thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 52 - Bộ địa chính xã T, huyện B (theo tài liệu BĐĐC)) cho ông L. Ông L đồng ý trả cho ông M, bà G phần còn lại của giá trị hợp đồng theo giá đất được xác định theo Chứng thư thẩm định giá số 01/TA-HBC/01/21/CTM ngày 20/01/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá & Giám định C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 01/TA-HBC/01/21/CIM ngày 20/01/201 của Công ty TNHH Thẩm định giá & Giám định C và không yêu cầu Tòa án định giá lại. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả định giá này làm căn cứ giải quyết vụ án. Ngoài ra nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

**** Đồng bị đơn ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trúc P trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại ấp sơ thẩm như sau:***

Sau khi có quyết định cấp và nhận nền tái định cư, thì ông M và bà G thỏa thuận sẽ chuyển nhượng nền đất này cho ông L theo Văn bản thỏa thuận số 000558 ngày 04/02/2015 tại Văn phòng Công chứng A. Theo đó, giá bán thỏa thuận là 1.060.000.000 đồng, ông L đã giao 960.000.000 đồng cho ông M và bà G, chậm nhất là đến ngày 15/8/2017 ông L phải thanh toán tiếp 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán ngay khi các bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Để thực hiện thỏa thuận này, vào ngày 03/02/2015 ông M và bà G đã ủy quyền cho ông L tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với nền đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số 000356 ngày 03/02/2015 của Văn phòng Công chứng A.

Từ khi ký thỏa thuận và ủy quyền cho ông L cho đến cuối năm 2017, ông M và bà G vẫn không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc thực hiện ủy quyền của ông L, tức là ông L không thực hiện bất kỳ thủ tục nào xin cấp giấy chứng nhận để thực hiện thỏa thuận, ông M và bà G cũng không thể liên lạc qua điện thoại vì ông L đã đổi số điện thoại. Ông M và bà G không có cách nào liên lạc với ông L, không thể biết tình trạng hồ sơ pháp lý của nền đất được cấp, trong khi ông L đang giữ bản chính Quyết định số 13626/QĐ-UBND để thực hiện hành vi ủy quyền. Do đó, ông L đã vi phạm thỏa thuận, không tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận, không thanh toán số tiền 50.000.000 đồng theo

thỏa thuận tại đoạn 1 Điều 3 của Văn bản thỏa thuận nói trên, không thông báo về tiến độ thực hiện công việc được ủy quyền... nên căn cứ đoạn 4 của Điều 3, ông L đã đơn phương chấm dứt thỏa thuận, lẽ ra phải chịu mất toàn bộ số tiền thanh toán. Tuy nhiên, ông M và bà G vẫn đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận của ông L là 960.000.000 đồng.

Hơn nữa, về mặt nguyên tắc, mọi giao dịch liên quan đến bất động sản phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Trong khi đó, bản thân ông M và bà G chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận nên Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông M, bà G và ông L là vô hiệu. Bởi các lẽ trên, ông M và bà G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn phản tố ghi ngày 20/10/2022, ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G yêu cầu:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng mua bán Nhà – Đất" ký ngày 04/02/2015 giữa ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G với ông Phạm Văn L là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Buộc ông L phải hoàn trả lại toàn bộ bản chính Quyết định số 13626/UBND ngày 31/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện B và bản chính Biên bản giao nhận nền nhà ngày 24/01/2013 cho ông M, bà G. Ông M, bà G đồng ý hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận 960.000.000 (chín trăm sáu mươi triệu) đồng cho ông L.

2. Yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận số 000558 ký ngày 04/02/2015 giữa ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G với ông Phạm Văn L tại Văn phòng Công chứng A.

3. Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền số 000356 ký ngày 03/02/2015 giữa ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G với ông Phạm Văn L tại Văn phòng Công chứng A.

Tại phiên tòa, các bị đơn thống nhất với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 01/TA-HBC/01/21/CTM ngày 20/01/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định C và không yêu cầu Tòa án định giá lại. Các bị đơn yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả định giá này làm căn cứ giải quyết vụ án. Ngoài ra các bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị N trình bày:***

Bà Cao Thị N là vợ ông Phạm Văn L. Số tiền mà ông L mua bán đất với ông Trương Hoàng M là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà N. Đối với việc tranh chấp giữa ông L với ông M, bà G thì ý kiến của bà N cũng giống như ý kiến của ông L. Việc ông M, bà G có yêu cầu phản tố thì ý kiến của bà N cũng giống như ý kiến của ông L. Ngoài ra bà N không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 457/2023/DS-ST ngày 21/8/2023, Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L;

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại địa chỉ Lô C, mã nền số 22, diện tích 100 m², khu tái định cư xã T, huyện B (vị trí khu đất tương ứng với phần đất có diện tích 100m², thuộc thửa 530, tờ bản đồ thứ 52 – Bộ địa chính xã T, huyện B (theo tài liệu BĐĐC)). Ông Phạm Văn L có quyền sử dụng phần đất nói trên và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Vị trí khu đất căn cứ theo "Bản đồ hiện trạng vị trí" do Công ty TNHH Đ lập ngày 07/9/2020. Ông Phạm Văn L phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G số tiền 209.110.250 (hai trăm lẻ chín triệu một trăm mười nghìn hai trăm năm mươi) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn L về việc ông Phạm Văn L tự nguyện hoàn trả cho ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G số tiền thuế là 800.000 (tám trăm nghìn) đồng mà ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G đã đóng.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp chậm thi hành thì phải trả lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 đối với số tiền chậm thi hành án tương đương với thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thi hành.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G về việc:

2.1. Ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng mua bán Nhà – Đất" ký ngày 04/02/2015 giữa ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G với ông Phạm Văn L là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Buộc ông L phải hoàn trả lại toàn bộ bản chính Quyết định số 13626/UBND ngày 31/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện B và bản chính Biên bản giao nhận nền nhà ngày 24/01/2013 cho ông M, bà G. Ông M, bà G đồng ý hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận 960.000.000 (chín trăm sáu mươi triệu đồng) cho ông L.

2.2. Ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận số 000558 ký ngày 04/02/2015 giữa ông Trương Hoàng Minh, bà Quan Thị G với ông Phạm Văn L tại Văn phòng Công chứng A.

2.3. Ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền số 000356 ký ngày 03/02/2015 giữa ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G và ông PhạmVăn L tại Văn phòng Công chứng A.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn L về việc tự chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá 11.550.000 đồng và chi phí đo vẽ 8.600.000 đồng, tổng cộng là 22.150.000 đồng mà ông L đã nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Quan Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- Ngày 29/8/2023, ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G (đồng bị đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo.

** Ông Hồ Thanh D là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn L trình bày*: Nguyên đơn không kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm và đồng ý với bản án này. Bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, để vụ án nhanh chóng kết thúc, được sự động viên hòa giải của Hội đồng xét xử, nguyên đơn đưa ra phương án hòa giải là: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự, ông Phạm Văn L trả cho bị đơn số tiền tương đương 9,43% giá trị quyền sử dụng đất theo thời giá hiện nay, thành tiền là: 209.110.250 đồng và hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 140.889.750 đồng. Tổng số tiền mà ông Phạm Văn L trả cho bị đơn là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm, đề nghị giữ nguyên.

* Người kháng cáo là ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G (có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trúc P) trình bày: Bị đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; các nội dung khác của bản án sơ thẩm bị đơn không kháng cáo.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bị đơn đồng ý với phương án hòa giải như người đại diện nguyên đơn trình bày, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự, ông Phạm Văn L trả cho bị đơn số tiền tương đương 9,43% giá trị quyền sử dụng đất theo thời giá hiện nay, thành tiền là: 209.110.250 đồng và hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 140.889.750 đồng. Tổng số tiền mà ông Phạm Văn L phải trả cho bị đơn là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực. Các mội dung khác của bản án sơ thẩm, bị đơn đồng ý giữ nguyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G (đồng bị đơn) thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của đương sự phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa một phần 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào sự thỏa thuận của hai bên đương sự, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 21/8/2023, Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 457/2023/DS-ST. Ngày 29/8/2023, ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G (đồng bị đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của đồng bị đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự.

Nguyên đơn ông Phạm Văn L vắng mặt nhưng có người đại diện là ông Hồ Thanh D có mặt. Đồng bị đơn ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G vắng mặt, nhưng có người đại diện là ông Nguyễn Trúc Ph có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị N có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn L (có ông Hồ Thanh D đại diện theo ủy quyền) và đồng bị đơn là ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G (có ông Nguyễn Trúc Ph đại diện theo ủy quyền) cùng thỏa thuận:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G (bên chuyển nhượng) với ông Phạm Văn L (bên nhận chuyển nhượng) đối với nền đất số 22, lô C, diện tích 100m², Khu tái định cư 06 ha xã T, huyện B (vị trí khu đất tương ứng với phần đất có diện tích 100m², thuộc thửa 530, tờ bản đồ thứ 52 – Bộ địa chính xã T, huyện B (theo tài liệu BĐĐC)). Ông Phạm Văn L có quyền sử dụng phần đất nói trên và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Vị trí khu đất căn cứ theo "Bản đồ hiện trạng vị trí" do Công ty TNHH Đ lập ngày 07/9/2020.

Ông Phạm Văn L phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G số tiền tương đương 9,43% giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư Thẩm định giá số 01/TA-HBC/01/21/CTM ngày 20/01/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định C, thành tiền là: 209.110.250 (hai trăm lẻ chín triệu một trăm mười nghìn hai trăm năm mươi) đồng và hỗ trợ thêm cho ông M, bà G số tiền 140.889.750 (một trăm bốn mươi triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi) đồng. Tổng số tiền mà ông Phạm Văn L phải trả cho ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn L về việc hoàn trả cho ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G số tiền thuế là 800.000 (tám trăm nghìn) đồng mà ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G đã đóng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn L (có ông Hồ Thanh D đại diện theo ủy quyền) và đồng bị đơn là ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G (có ông Nguyễn Trúc Ph đại diện theo ủy quyền) đề nghị giữ nguyên.

Xét thấy, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử ghi nhận và sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trương Hoàng M (sinh năm 1958) là người cao tuổi, có yêu cầu được miễn án phí, nên miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông M. Hoàn trả cho ông Trương Hoàng M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Bà Quan Thị G phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà G đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 116, 129, 357, 468, 502, 562, 563, 569, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 17 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 5 Điều 29 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,

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G (có ông Nguyễn Trúc Ph đại diện). Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G (bên chuyển nhượng) với ông Phạm Văn L (bên nhận chuyển nhượng) đối với nền đất số 22, lô C, diện tích 100m², Khu tái định cư 06 ha xã T, huyện B (vị trí khu đất tương ứng với phần đất có diện tích 100m², thuộc thửa 530, tờ bản đồ thứ 52 – Bộ địa chính xã T, huyện B (theo tài liệu BĐĐC)). Ông Phạm Văn L có quyền sử dụng phần đất nói trên và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Vị trí khu đất căn cứ theo "Bản đồ hiện trạng vị trí" do Công ty TNHH Đ lập ngày 07/9/2020.

Ông Phạm Văn L phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G số tiền tương đương 9,43% giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư Thẩm định giá số 01/TA-HBC/01/21/CTM ngày 20/01/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định C, thành tiền là: 209.110.250 (hai trăm lẻ chín triệu một trăm mười nghìn hai trăm năm mươi) đồng và hỗ trợ thêm cho ông M, bà G số tiền 140.889.750 (một trăm bốn mươi triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi) đồng. Tổng số tiền mà ông Phạm Văn L phải trả cho ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn L về việc hoàn trả cho ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G số tiền thuế là 800.000 (tám trăm nghìn) đồng mà ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G đã đóng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G, về việc:

- Ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng mua bán Nhà – Đất" ký ngày 04/02/2015 giữa ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G với ông Phạm Văn L là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Buộc ông L phải hoàn trả lại toàn bộ bản chính Quyết định số 13626/UBND ngày 31/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện B và bản chính Biên bản giao nhận nền nhà ngày 24/01/2013 cho ông M, bà G. Ông M, bà G đồng ý hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận 960.000.000 (chín trăm sáu mươi triệu đồng) cho ông L.

- Ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận số 000558 ký ngày 04/02/2015 giữa ông Trương Hoàng Minh, bà Quan Thị G với ông Phạm Văn L tại Văn phòng Công chứng A.

- Ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền số 000356 ký ngày 03/02/2015 giữa ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G và ông Phạm Văn L tại Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của của ông Phạm Văn L về việc tự chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 (hai triệu) đồng, chi phí thẩm định giá 11.550.000 (mười một triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng và chi phí đo vẽ 8.600.000 (tám triệu sáu trăm nghìn) đồng, tổng cộng là 22.150.000 (hai mươi hai triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng mà ông Phạm Văn L đã nộp.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn L (nguyên đơn), ông Trương Hoàng M (bị đơn) không phải nộp.

Bị đơn bà Quan Thị G phải nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 10.650.000 (mười triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng mà bà G đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0041900 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà G được nhận lại số tiền chênh lệch là 10.050.000 (mười triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai nói trên.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trương Hoàng M. Hoàn trả cho ông Trương Hoàng M (có ông Nguyễn Trúc P đại diện) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0020187 ngày 29/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Quan Thị G phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà Quan Thị G (có ông Nguyễn Trúc P đại diện) đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0020186 ngày 29/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Quan Thị G đã nộp đủ.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án

được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Tú Oanh - Nguyễn Thị Huyền **Trịnh Thị Ánh**

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh