

Bản án số: 695/2018/DS-PT

Ngày: 18/7/2018

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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán:

Ông Lê Ngọc Tường

Ông Nguyễn Chí Sang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – 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 Hồ Văn Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 18/7/2018 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 213/TLPT-DS ngày 16 tháng 5
năm 2018, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2018/DS-ST ngày 03/4/2018 của Tòa án
nhân dân huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2445/2018/QĐPT-DS ngày
29/5/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4545/2018/QĐ-PT ngày 25/6/2018
của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tấn G**, sinh năm: 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Số 235 đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Như L
thuộc Công ty luật hợp danh V – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có
mặt).

2. Bị đơn: Bà **Cao Thị L**, sinh năm: 1974 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số 68/19 đường X1, Phường Y1, Quận Z1, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số 55 đường X2, tổ Y2, ấp Z2, xã T2, huyện G, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến D thuộc Văn
phòng luật sư NTD – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1 Ông NLQ1, sinh năm: 1970 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số 68/19 đường X1, Phường Y1, Quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số 55 đường X2, tổ Y2, ấp Z2, xã T2, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông **NLQ2**, sinh ngày 11/7/1999 (có mặt)

3.3 Trẻ **NLQ3**, sinh ngày 26/4/2004

Cùng hộ khẩu thường trú: Số 68/19 đường X1, Phường Y1, Quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ tạm trú: Số 55 đường X2, tổ Y2, ấp Z2, xã T2, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ NLQ3: Bà Cao Thị L, sinh năm: 1974 và ông NLQ1, sinh năm: 1970 (có mặt).

3.4 Ông **NLQ4**, sinh năm 1993 (Có đơn xin vắng mặt)

Hộ khẩu: Đội X3, ấp Y3, xã Z3, huyện T3, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ tạm trú: Số 55 đường X2, ấp Z2, xã T2, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh

3.5 Ông **NLQ5**, sinh năm 1987 (Có đơn xin vắng mặt)

Hộ khẩu: Ấp X4, xã Y4, huyện Z4, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ tạm trú: Số 55 đường X2, ấp Z2, xã T2, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh

3.6 Bà **NLQ6**, sinh năm 1977 (Có đơn xin vắng mặt)

Hộ khẩu: Ấp X5, xã Y5, huyện Z5, tỉnh Trà Vinh

Địa chỉ tạm trú: Số 55 đường X2, ấp Z2, xã T2, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh

3.7 Ông **NLQ7**, sinh năm 1994 (Có đơn xin vắng mặt)

Hộ khẩu: Ấp X5, xã Y5, huyện Z5, tỉnh Trà Vinh

Địa chỉ tạm trú: Số 55 đường X2, ấp Z2, xã T2, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh

3.8 Bà **NLQ8**, sinh năm 1996 (Có đơn xin vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Ấp X6, xã Y6, huyện Z6, tỉnh Đồng Tháp

Địa chỉ tạm trú: Số 55 đường X2, ấp Z2, xã T2, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 13/5/2016 , nguyên đơn ông Nguyễn Tấn G trình bày sự việc như sau:

Ngày 11/02/2015, ông (Nguyễn Tấn G) và bà Cao Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, ông G chuyển nhượng cho bà L phần đất diện tích 407m² thuộc một phần thửa 602, tờ bản đồ số 55, bộ địa chính xã T2, đứng tên ông Nguyễn Tấn G, giá chuyển nhượng là 1.330.000.000 (một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng). Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 407m²(chiều ngang phần đầu là 9,42m, chiều ngang phần đuôi là 7m,

chiều dài 47,50m) thuộc một phần thửa 602, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T2, huyện G và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà có diện tích xây dựng 100m², kết cấu một trệt, một lầu đúc giả, tường gạch, mái tôn và một nền đỡ móng có diện tích 70m². Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.330.000.000đ, giá này cố định và không thay đổi trong trường hợp giá cả của thị trường lên hay xuống. Theo hợp đồng trên thì phương thức thanh toán như sau:

- Đợt 1: Bên nhận chuyển nhượng đã giao 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

- Đợt 2: Bên nhận chuyển nhượng giao cho bên chuyển nhượng 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) sau khi ký hợp đồng này.

- Đợt 3: Bên mua sẽ giao 530.000.000đ (năm trăm ba mươi triệu đồng) sau 15 năm kể từ ngày ký hợp đồng này. Trong khoảng thời gian này, bên nhận chuyển nhượng phải trả lãi suất hàng tháng tương ứng với số tiền 530.000.000đ (năm trăm ba mươi triệu đồng) cho bên chuyển nhượng theo lãi suất vay của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Bà L đã đưa trước số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), còn lại 530.000.000đ (năm trăm ba mươi triệu đồng) bà L trả góp theo lãi suất của Ngân hàng.

Từ ngày ký hợp đồng 11/02/2015 đến ngày 10/11/2016 mỗi tháng Bà L trả cho ông G 3.750.000 đồng, tiền chênh lệch mỗi tháng là 1.550.000 đồng, nhân với 21 tháng là 32.550.000 đồng. Từ ngày 11/11/2016 đến nay bà L không trả lãi. Nay ông G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/02/2015, ông sẽ trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) và bà L phải trả đất lại cho ông do bà L vi phạm hợp đồng, không trả lãi đến thỏa thuận.

***Bị đơn bà Cao Thị L trình bày:**

Chồng bà tên là NLQ1. Bà không đồng ý với ý kiến của ông G. Bà thống nhất với bản tự khai của chồng bà vào ngày 22/11/2016.

Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bà sẽ trả cho ông G một lần số tiền 530.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và trả cho ông G số tiền lãi theo lãi suất cho vay của Ngân hàng ACB là 12%/năm của những tháng còn nợ ông G, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, còn ông G thì phải thực hiện thủ tục sang tên cho bà và chồng bà. Khi ký hợp đồng mua bán nhà đất với ông G, vợ chồng bà đã vào ở, sinh sống ổn định trên phần đất nói trên từ đó cho đến nay. Suốt quá trình đó, vợ chồng bà không bị chính quyền địa phương xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Hiện gia đình bà đang sinh sống tại số nhà 55, ấp Z2, xã T2, huyện G, gồm có những người sau: Vợ chồng bà, 02 con là NLQ2, sinh năm 1999 và NLQ3, sinh năm 2004. Ngoài ra, còn có những người sau đang ở thuê là các ông bà: NLQ7, NLQ4, NLQ5 và NLQ6.

Ngày 27/11/2017, bà Cao Thị L có đơn yêu cầu phản tố trình bày:

Bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà đã ký với ông G ngày 11/2/2015 (và trước đó vợ chồng bà đã thỏa thuận việc chuyển nhượng ngày 28/11/2014).

Lý do: Bà và ông G đã ký hợp đồng chuyển nhượng với 2 nội dung là bà mua đất trả trước 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) và ông G cho bà nợ lại 530.000.000đ (năm trăm ba mươi triệu đồng) với thời hạn là 15 năm, đây thực chất gồm 2 thỏa thuận:

- + Là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- + Là hợp đồng vay 15 năm có lãi suất tính theo Ngân hàng ACB.

Bà đã thanh toán 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), bà đã nhận đất, xây nhà ở và xưởng sản xuất trên đất này, hoàn tất việc xây dựng vào tháng 5/2015.

Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà, trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trong vòng 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu nguyên đơn không tự nguyện công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bằng bản án có hiệu lực của Tòa án, bà được phép liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hợp pháp.

Bà đồng ý với kết quả định giá tài sản ngày 30/3/2017. Bà không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 trình bày:

Vào ngày 28/11/2014 ông Nguyễn Tấn G đồng ý chuyển nhượng phần đất thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp Z2, xã T2, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh có chiều dài 47,5m; chiều ngang phía trước 9m; chiều ngang phía sau 7m; diện tích đất nhận chuyển nhượng là 391m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Nguyễn Tấn G ngày 01/7/2014. Trên phần đất này có căn nhà xây dựng chưa hoàn thiện, diện tích xây dựng là 99,97m² và một nền bê tông cốt thép, tất cả công trình xây dựng này do ông G xây dựng. Giá nhận chuyển nhượng là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng), giá đất là 2.000.000đ/m², giá căn nhà và nền móng xi măng hiện có là 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận, gia đình ông sẽ đặt cọc cho ông G 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Ông G có trách nhiệm chịu mọi chi phí và thực hiện công chứng, sang tên nhà đất này cho gia đình ông, gia đình ông sẽ chịu tiền thuế trước bạ. Thỏa thuận sau khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng và sang tên nhà đất, vợ chồng ông sẽ giao tiếp số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) cho ông G, số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) sẽ thanh toán trong vòng 15 năm, mỗi tháng vợ chồng ông sẽ trả cho ông G tiền lãi của số tiền còn nợ, tính theo lãi suất ngân hàng ACB cho vay hàng năm, tiền lãi mỗi tháng sẽ chuyển vào tài khoản của ông G. Theo thỏa thuận, sau khi ông G thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông mới giao số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Nhưng sau đó, ông G cần tiền làm nhà nên xin vợ chồng ông cho lấy tiền trước, vợ chồng ông đã giao thêm cho ông G 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Trong thời gian

này, ông G làm thủ tục đo vẽ, tách thửa phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Theo bản đồ hiện trạng vị trí, hình thể thửa đất ông G bán cho vợ chồng ông là: chiều dài đất là 47,5m, chiều rộng phía trước là 9,42m, chiều rộng phía sau là 7m, tổng diện tích là 407m². Hai bên thỏa thuận căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí sẽ tính toán lại giá mua bán. Do gia đình ông cần xây dựng nhà ngay nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên đã nhờ ông G bổ sung phụ lục: giấy phép xây dựng nhà 1 và hoàn thiện tiếp nhà 2 theo phụ lục giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/01/2015 cho ông Nguyễn Tấn G nhưng thực tế đầu tư hoàn thiện nhà 2 và xây dựng mới nhà 1 là do vợ chồng ông mua vật tư và thuê người xây dựng.

Vào ngày 11/02/2015, vì tính chất công việc nên ông đã giao cho vợ là bà Cao Thị L đi cùng ông G đến phòng công chứng để làm thủ tục công chứng, sang tên. Hai bên thực hiện lập vi bằng và một bản hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất, trong đó có điều chỉnh diện tích đất theo thỏa thuận là 407m², vì thế giá mua bán tăng thêm 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), tổng giá trị nhà đất là 1.330.000.000đ (một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng), số tiền còn nợ cũng tăng theo diện tích bổ sung là 530.000.000đ (năm trăm ba mươi triệu đồng). Do không hiểu được giá trị pháp lý của vi bằng nên bà L đã ký vào vi bằng với ông G. Nhưng sau đó, vợ chồng ông đã yêu cầu ông G thực hiện công chứng hợp đồng và sang tên nhà đất cho vợ chồng ông nhưng ông G nói rằng sau khi hoàn công công trình xây dựng xong sẽ công chứng sang tên. Đến tháng 6/2015, toàn bộ công trình vợ chồng ông xây dựng đã hoàn thành. Vợ chồng ông yêu cầu ông G công chứng, sang tên nhà đất như đã hứa nhưng ông G không thực hiện.

Từ tháng 06/2016, ông G tuyên bố sẽ không sang tên nhà đất cho vợ chồng ông với lý do sợ vợ chồng ông sẽ không trả số tiền 530.000.000đ (năm trăm ba mươi triệu đồng). Trong khi đó, vợ chồng ông vẫn thanh toán lãi hàng tháng cho ông G. Vì ông G không thực hiện công chứng sang tên nhà đất cho vợ chồng ông như thỏa thuận, nên vợ chồng ông đã thông báo với ông G rằng từ ngày 11/9/2016 sẽ ngừng trả tiền lãi cho ông G và sẽ tạm giữ số tiền lãi này đến khi ông G thực hiện xong việc công chứng sang tên nhà đất cho vợ chồng ông, số tiền lãi này sẽ tính theo lãi suất cho vay của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, đúng như thỏa thuận. Như vậy, ông G đã không thực hiện đúng thỏa thuận ban đầu, gây cản trở cho công việc của vợ chồng ông. Ông G yêu cầu Tòa án buộc bà Cao Thị L trả cho ông G số tiền 530.000.000đ (năm trăm ba mươi triệu đồng) trước thời hạn là không đúng. Sau khi thỏa thuận mua bán, vợ chồng ông cùng hai đứa con là NLQ2 và NLQ3 đã chuyển đến ở trên nhà đất này. Vợ chồng ông cho một số người thuê khu nhà trọ để kiếm thêm thu nhập để trả nợ. Căn nhà 1 sau khi xây dựng xong, vợ chồng ông dùng để làm xưởng nhỏ kết hợp làm kho chứa dụng cụ.

Ngoài ra, còn có 01 khu nhà xưởng và khu nhà trọ gồm có 10 phòng đang cho 04 người thuê là: NLQ4, NLQ5, NLQ7 và NLQ6. Thuê không có lập hợp đồng thuê.

Ông đồng ý với kết quả định giá ngày 30/3/2017. Ông không yêu cầu định giá lại phần tài sản tranh chấp.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông NLQ4 trình bày:

Hiện ông đang thuê phòng trọ của ông NLQ1 và bà Cao Thị L tại địa chỉ: Số 55, ấp Z2, xã T2, huyện G. Ông thuê phòng nhưng không có hợp đồng thuê.

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà L, ông Thịnh, ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Ông xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án. Ông cam kết không khiếu nại gì về sau.

2. Ông NLQ5 trình bày:

Hiện ông đang thuê phòng trọ của ông NLQ1 và bà Cao Thị L tại địa chỉ: Số 55, ấp Z2, xã T2, huyện G. Ông thuê phòng nhưng không có hợp đồng thuê.

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà L, ông Thịnh, ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Ông xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án. Ông cam kết không khiếu nại gì về sau.

3. Ông NLQ7 trình bày:

Hiện ông đang thuê phòng trọ của ông NLQ1 và bà Cao Thị L tại địa chỉ: Số 55, ấp Z2, xã T2, huyện G. Ông thuê phòng nhưng không có hợp đồng thuê.

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà L, ông Thịnh, ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Ông xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án. Ông cam kết không khiếu nại gì về sau.

4. Bà NLQ6 trình bày:

Hiện bà đang thuê phòng trọ của ông NLQ1 và bà Cao Thị L tại địa chỉ: Số 55, ấp Z2, xã T2, huyện G. Bà thuê phòng nhưng không có hợp đồng thuê.

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà L, ông Thịnh, bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án. Ông cam kết không khiếu nại gì về sau.

5. Bà NLQ8 trình bày:

Bà xác định không có nhận tiền lãi tháng nào từ bà L. Bà Ngân có đơn xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

6. Ông NLQ2 trình bày:

Ông là con của ông NLQ1 và bà Cao Thị L. Cuối năm 2014, gia đình ông có mua 01 phần đất có căn nhà gắn liền chưa hoàn thiện của ông G. Sau đó, ba mẹ ông tiến hành xây dựng 01 căn nhà mới và hoàn thiện căn nhà xây dở dang. Đến giữa tháng 6/2015 thì việc xây dựng hoàn thành. Từ đó, gia đình ông dọn về ở trong 02 căn nhà nói trên cho đến nay.

Ông NLQ2 có đơn xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2018/DS-ST ngày 03/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Tấn G về việc đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất được lập ngày 11/02/2015 giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị L:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất được lập ngày 11/02/2015 giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L có hiệu lực.

Buộc bà Cao Thị L và ông NLQ1 có trách nhiệm thanh toán cho ông G tổng cộng số tiền là 741.336.674đ (bảy trăm lẻ chín triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), trong đó gồm số tiền 530.000.000đ (năm trăm ba mươi triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 179.544.000đ (một trăm bảy mươi chín triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật (theo sự tự nguyện của bà L và ông NLQ1 tại phiên tòa).

Buộc ông G có nghĩa vụ chuyển nhượng cho bà L và ông NLQ1 thửa đất số 602 tờ bản đồ số 55, bộ địa chính xã T2, huyện G, diện tích 407m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH09434 ngày 15/01/2015 mà ông G đang đứng tên quyền sử dụng (có sơ đồ kèm theo), ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà L và ông T được quyền đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 602, tờ bản đồ số 55 diện tích 407m² như đã nêu ở trên theo nội dung quyết định của Bản án này, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án (bà L, ông T) còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí không có giá ngạch buộc ông G phải nộp là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông G tiền tạm ứng án phí 12.600.000đ (mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng) và 13.350.000đ (mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số: 0005197 ngày 12/10/2016 và theo biên lai số: 0006976 ngày 13/7/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện G.

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch buộc bà L và ông T phải nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà L đã nộp theo biên lai số 007895 ngày 28/11/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện G. Bà L và ông T được hoàn lại số tiền chênh lệch 100.000đ (một trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc bà L và ông T phải nộp là 32.381.760đ (ba mươi hai triệu ba trăm tám mươi một nghìn bảy trăm sáu mươi đồng).

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/4/2018 Tòa án nhân dân huyện G ra quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 18/2018/QĐ-SCBSBA.

* Ngày 06/4/2018 ông Nguyễn Tấn G có đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng bản chất sự việc, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Ông G yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L và ông G đồng ý trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã nhận của bà L và hoàn trả chi phí xây dựng trên đất cho bà L.

* Ngày 13/4/2018 bà Cao Thị L có đơn kháng cáo nội dung: Tại tòa sơ thẩm giải quyết bà L đồng ý trả lãi cho ông G, nay bà không đồng ý trả bất kỳ khoản lãi nào cho ông G theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tấn G trình bày:

Việc chuyển nhượng giữa ông G và bà L không đúng quy định pháp luật. Ông G và bà L đều biết đối với hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 bắt buộc phải được công chứng, chứng thực thì mới có giá trị pháp lý, mới được pháp luật bảo vệ nhưng cả ông G và bà L đều không thỏa thuận gì liên quan thời gian thực hiện công chứng hợp đồng, cũng thỏa thuận điều kiện trách nhiệm gì khi có bên vi phạm hợp đồng, mà chỉ thỏa thuận sau 15 năm tức là năm 2030 bà L mới phải trả tiếp cho ông G 530 triệu đồng đợt 3 và bà L phải trả lãi hàng tháng suốt 15 năm. Đến năm 2030 hai bên sẽ tiếp tục thỏa thuận việc công chứng, chứng thực hợp đồng, do đó bà L không thể yêu cầu ông G phải ký công chứng hợp đồng cho bà L tại thời điểm này được vì hai bên không có thỏa thuận này. Vì vậy, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 134 BLDS 2005, đồng thời hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L và giấy nhận tiền cọc ngày 28/11/2014 được lập giữa ông G và ông Thịnh, các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005.

- Ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn G: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy hợp đồng do bị đơn vi phạm thỏa thuận và hợp đồng bị vô hiệu do không công chứng chứng thực theo quy định, nguyên đơn trả lại cho bị đơn 800.000.000 đồng đã nhận và các chi phí xây dựng phát sinh, bị đơn trả lại nhà đất cho nguyên đơn và trả phần lãi còn nợ theo thỏa thuận cho nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Cao Thị L trình bày: Bà L và ông G thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 11/2/2015 gồm hai phần, cụ thể bà L mua đất trả trước 800.000.000 đồng và ông G cho bà nợ lại 530.000.000 đồng với thời hạn là 15 năm, đây thực chất gồm 2 thỏa thuận:

- + Là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- + Là hợp đồng vay 15 năm có lãi suất tính theo Ngân hàng ACB.

Bà đã thanh toán 800.000.000 đồng cho ông G và đã nhận đất, xây nhà ở và xưởng sản xuất trên đất này, hoàn tất việc xây dựng vào tháng 5/2015. Tại giấy nhận cọc ông G đồng ý làm thủ tục giấy tờ sang tên cho bà L ngay khi nhận 700 triệu đồng, do ông T bận công việc nên ngày 11/2/2015 ông T yêu cầu ông G ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà L nhưng thực chất cũng là của ông T và và Liên và do thiếu hiểu biết nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng bà L không yêu cầu ông G ghi nội dung ông G có trách nhiệm sang tên ngay cho bà L khi nhận số tiền 800 triệu đồng, sau đó bà L yêu cầu bằng miệng với ông G ký công chứng cho bà L nhưng ông G từ chối với lý do chờ hoàn công và sau đó ông G không chịu ký vì sợ bà L không giao số tiền 530.000.000 đồng còn nợ. Nay bà L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông G và bà L lập ngày 11/02/2015 có hiệu lực, bà L có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên bà L.

- Ý kiến của bị đơn bà Cao Thị L: Bà thay đổi nội dung kháng cáo so với đơn kháng cáo, cụ thể bà L đồng ý tiếp tục trả lãi cho ông G như bản án sơ thẩm đã xét xử, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1: Đồng ý với ý kiến của bà L

- Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ2: Ông NLQ2 không có ý kiến gì.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L bị vô hiệu về hình thức và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015, bà L cùng ông T phải

trả lại đất và tiền lãi còn nợ cho ông G. Ông G trả lại cho bà L, ông T 800.000.000 đồng tiền đã nhận và phần giá trị tài sản xây dựng trên đất.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

[1] Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm vào ngày 03/4/2018 đến ngày 12/4/2018 ông Nguyễn Tấn G có đơn kháng cáo và ngày 14/4/2018 bà Cao Thị L có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Về tố tụng:

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn G, bị đơn bà Cao Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1, ông NLQ2, đại diện của bà NLQ3 có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ4, ông NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ7, bà NLQ8 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông NLQ4, ông NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ7, bà NLQ8 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn G yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L bị vô hiệu về hình thức và hủy bỏ hợp đồng này và giấy nhận tiền cọc ngày 28/11/2014, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm hôm nay các bên đương sự đều xác định, giữa ông G và bà L ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 407m²(chiều ngang phần đầu là 9,42m, chiều ngang phần đuôi là 7m, chiều dài 47,50m) thuộc một phần thửa 602, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T2, huyện G và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà có diện tích xây dựng 100m², kết cấu một trệt, một lầu đúc giả, tường gạch, mái tôn và một nền đồ móng có diện tích 70m². Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.330.000.000 đồng, giá này cố định và không thay đổi trong trường hợp giá cả của thị trường lên hay xuống. Theo hợp đồng trên thì phương thức thanh toán như sau:

- Đợt 1: Bên nhận chuyển nhượng đã giao 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

- Đợt 2: Bên nhận chuyển nhượng giao cho bên chuyển nhượng 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) sau khi ký hợp đồng này.

- Đợt 3: Bên mua sẽ giao 530.000.000đ (năm trăm ba mươi triệu đồng) sau 15 năm kể từ ngày ký hợp đồng này. Trong khoảng thời gian này, bên nhận chuyển nhượng phải trả lãi suất hàng tháng tương ứng với số tiền 530.000.000đ (năm trăm ba mươi triệu đồng) cho bên chuyển nhượng theo lãi suất vay của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Quá trình thực hiện chuyển nhượng, phía bà L đã giao cho ông G nhận tổng cộng 800.000.000 đồng, số tiền còn lại 530.000.000 đồng bà L chưa giao cho ông G mà chỉ thỏa thuận trả lãi hàng tháng theo mức lãi suất của ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong thời hạn 15 năm vì ông G và bà L thỏa thuận sau 15 năm mới giao tiếp 530.000.000 đồng. Phía ông G trình bày lý do thỏa thuận 15 năm sau (tức là năm 2030) bà L mới giao số tiền còn lại vì trên đất có phần đất có lối đi chung dẫn vào phần nhà đất một bên là của ông G, một bên là của bà L nên đôi bên thỏa thuận sau 15 năm hai bên tiến hành nhận tiền và ký công chứng hoàn tất thủ tục sang tên trước bạ cho bà L. Phía bà L trình bày lý do ghi nội dung sau 15 năm mới trả tiền còn lại cho ông G là do yêu cầu ông G muốn như vậy, không phải ý của bà L, Hội đồng xét xử nhận định: Quá trình thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng nói trên, phía bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi nên ông G mới khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/02/2015 đồng thời yêu cầu bà L tiếp tục trả phần lãi còn nợ cho ông G.

Xét tại giấy nhận tiền cọc ngày 28/11/2014 được lập giữa ông Nguyễn Tấn G và ông NLQ1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất với giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng, sau đó ngày 11/02/2015 các bên đã thay đổi thỏa thuận khác và đã lập thành hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất được lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L, không phải với ông T như trước đây, giá chuyển nhượng cũng thay đổi là 1.330.000.000 đồng. Như vậy, cần phải xác định thỏa thuận chuyển nhượng đất hai bên ký kết, đang được thực hiện và tranh chấp trong vụ án này là hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 được lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L nên xác định pháp luật giải quyết trong vụ án này là áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án. Ông G và bà L đều xác định, đến nay các bên vẫn chưa thực hiện thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, tại hợp đồng này không có nội dung nào thể hiện thỏa thuận về thời gian các bên phải thực hiện công chứng chứng thực, cũng không thể hiện trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng. Do các bên không thể hiện ý chí về việc thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất và tại phiên tòa ông G không đồng ý tiếp tục thực hiện công chứng chứng thực hợp đồng, bà L cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc từ năm 2015 đến trước thời điểm ông G khởi kiện thì bà L có yêu cầu ông G thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên việc bà L yêu cầu buộc ông G và bà L thực hiện hoàn thiện về hình thức hợp đồng trong thời hạn 30 ngày là không đúng ý chí của ông G và không đúng thỏa thuận trong hợp đồng nên không có cơ sở chấp nhận.

Do hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 được lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L được lập không thể hiện điều kiện, thời gian công chứng chứng thực, đến nay các bên cũng chưa thực hiện việc công chứng chứng thực nên bị vô hiệu về hình thức. Áp dụng Điều 124, 134 Bộ luật dân sự 2005 quy định về giao dịch dân sự

không tuân thủ về hình thức; Điều 688 Bộ luật dân sự 2005 nội dung của hợp đồng chuyển nhượng và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải bằng văn bản, được công chứng hoặc chứng thực và được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng X phát sinh hiệu lực, xác định hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 được lập giữa ông Nguyễn Tân G và bà Cao Thị L không phát sinh hiệu lực, bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự 2005, cần phải hủy bỏ hợp đồng này kèm theo giấy nhận tiền cọc ngày 28/11/2014. Áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, buộc ông G phải trả lại cho bà Cao Thị L 800.000.000 đồng đã nhận ban đầu và tiền lãi ông G đã nhận của bà L 53.750.000 đồng. Ông T xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng nên cần áp dụng Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, ông T cùng có nghĩa vụ liên đới cùng bà L trả cho ông G số tiền như đã nêu ở trên. Buộc bà Cao Thị L, ông NLQ1, ông NLQ2, bà NLQ3, ông NLQ4, ông NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ7, bà NLQ8 hiện đang sinh sống tại phần nhà đất thuộc một phần thửa 602, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T2, huyện G theo giấy chứng nhận CH09434 ngày 15/01/2015 giao trả lại đúng hiện trạng nhà, đất cho ông Nguyễn Tấn G theo bản vẽ đo đạc hiện trạng đất được Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Xây dựng Hoàng Long lập ngày 12/2/2017.

Ngoài ra, khi nhận đất của ông G thì bà L xác định trên phần đất 406,4m² của ông G, bà có xây thêm 01 nhà xưởng và 01 nhà nhỏ để ở. Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 30/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện G định giá phần tài sản gắn liền với đất là phần nhà xưởng xây trên phần đất có diện tích 184,4m² trị giá 309.792.000 đồng và nhà trước trên đất có diện tích 16,8m² trị giá 30.576.000 đồng. Như vậy, tổng trị giá phần nhà xưởng bà L xây dựng trên đất này là: 340.368.000 đồng. Căn cứ công văn số 17764/UBND-QLĐT ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện G trả lời cho Tòa án nhân dân huyện G về 02 công trình xây dựng nhà thì UBND huyện G chỉ cấp phép xây dựng nhà ở, không cấp phép xây dựng nhà xưởng. Mặc dù, phần nhà bà L đã xây dựng không đúng công năng theo quy định của pháp luật thì phải buộc bà Liên và ông Thịnh phải tháo dỡ phần nhà xây dựng trái phép, không đúng giấy phép xây dựng và chưa được hoàn công theo luật định nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông G tự nguyện hỗ trợ trả lại cho bà L phần chi phí bà L đã bỏ ra xây dựng là 340.368.000 đồng có lợi cho phía bị đơn, không trái quy định pháp luật nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, đối với giao dịch này hai bên đều có lỗi ngang nhau vì theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực, mặc dù các bên biết phải thực hiện thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới có giá trị pháp lý nhưng các bên không thỏa thuận thời gian thực hiện việc công chứng chứng thực, đến nay cũng chưa thực hiện công chứng chứng thực theo đúng quy

định của pháp luật nên ông G và bà L cùng có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại. Đối với vụ án này thiệt hại là tiền chênh lệch giá đất tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án, cụ thể:

Tại thời điểm chuyển nhượng giá đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 2.000.000đồng/m². Giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm định giá đất là 2.500.000đồng/m², như vậy chênh lệch mỗi mét vuông đất là 500.000đồng/m². Chênh lệch giá đất được tính như sau:

$(407\text{m}^2 \times 2.500.000\text{đồng/m}^2) - (407\text{m}^2 \times 2.000.000\text{đồng/m}^2) = 203.500.000 \text{ đồng}$. Bà L đã giao cho ông G nhận số tiền 800.000.000 đồng/1.330.000.000 đồng tương đương 60,15% trị giá hợp đồng nên chênh lệch giá theo phần trăm trị giá hợp đồng bà L đã giao là: 203.500.000 đồng (chênh lệch giá đất) x 60,15 % (phần trăm tiền bà L đã giao cho ông G) = 122.405.250 đồng : 2 (1/2 lỗi) = 61.202.625 đồng.

Như vậy, tổng cộng ông G phải hoàn trả cho bà Cao Thị L và ông NLQ1 số tiền là:

800.000.000 đồng (tiền đã nhận) + 53.750.000 đồng (tiền lãi đã nhận) + hỗ trợ 340.368.000 đồng (tiền xây dựng nhà, xưởng) + 61.202.625 đồng (thiệt hại là số tiền chênh lệch giá đất) = 1.255.320.625 đồng.

Buộc bà Cao Thị L, ông NLQ1, ông NLQ2, bà NLQ3, ông NLQ4, ông NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ7, bà NLQ8 hiện đang sinh sống tại phần nhà đất thuộc một phần thửa 602, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T2, huyện G theo giấy chứng nhận CH09434 ngày 15/01/2015 giao trả lại đúng hiện trạng nhà, đất cho ông Nguyễn Tấn G theo bản vẽ đo đạc hiện trạng đất được Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Xây dựng Hoàng Long lập ngày 12/2/2017.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2014 để công nhận hợp đồng buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là chưa chính xác. Hơn nữa, bà L mới giao cho ông G nhận 800.000.000 đồng tương đương 60,15% hợp đồng, chưa được 2/3 trị giá hợp đồng, bà L cũng chính là người không thực hiện đúng thỏa thuận chuyển nhượng, không trả lãi đúng theo thỏa thuận, các tài sản gắn liền với đất là nhà xưởng do bà L xây dựng cũng xây dựng sai công năng, không đúng phép theo giấy phép xây dựng số 1015/GPXD ngày 23/7/2014 do UBND huyện G cấp cho ông Nguyễn Tấn G và Công văn số 17764/UBND-QLĐT ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện G trả lời cho Tòa án nhân dân huyện G. Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác định đối tượng tranh chấp trong vụ án này là hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 và phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp này mới chính xác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị L, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn G, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Tuyên

bỏ hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 được lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L không phát sinh hiệu lực, bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức; hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 được lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L kèm theo hủy bỏ giấy nhận tiền cọc ngày 28/11/2014 được lập giữa ông Nguyễn Tấn G và ông NLQ1; Buộc ông Nguyễn Tấn G có trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thị L và ông NLQ1 tổng cộng số tiền 1.255.320.625 đồng; Buộc bà Cao Thị L, ông NLQ1, ông NLQ2, bà NLQ3, ông NLQ4, ông NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ7, bà NLQ8 hiện đang sinh sống tại phần nhà đất thuộc một phần thửa 602, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T2, huyện G theo giấy chứng nhận CH09434 ngày 15/01/2015 giao trả lại đúng hiện trạng nhà, đất cho ông Nguyễn Tấn G theo bản vẽ đo đạc hiện trạng đất được Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Xây dựng Hoàng Long lập ngày 12/2/2017. Việc giao tiền và giao nhận lại nhà được tiến hành cùng lúc tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Tấn G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tiền phải hoàn trả cho bà Cao Thị L và ông NLQ1 là: $(800.000.000 \text{ đồng} + 61.202.625 \text{ đồng} + 53.750.000 \text{ đồng}) = 914.952.625 \text{ đồng}$; Án phí như sau: $36.000.000 \text{ đồng} + (914.952.625 \text{ đồng} \times 3\%) = 39.448.579 \text{ đồng}$

- Bà Cao Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng (bà L có đơn yêu cầu phản tố ngày 27/11/2017 nên áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 để tính án phí đối với yêu cầu này). Bà L còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền thiệt hại là chênh lệch giá đất tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án là: $61.202.625 \text{ đồng} \times 5\% = 3.060.131 \text{ đồng}$.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Áp dụng Điều 124; Điều 134; Điều 137; khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;
- Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;
- Áp dụng Điều 6,7,9,30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị L; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn G; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2018/DS-ST ngày 03/4/2018 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Toà án nhân dân huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 được lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 11/02/2015 được lập giữa ông Nguyễn Tấn G và bà Cao Thị L kèm theo hủy bỏ giấy nhận tiền cọc ngày 28/11/2014 được lập giữa ông Nguyễn Tấn G và ông NLQ1.

Buộc ông Nguyễn Tấn G có trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thị L và ông NLQ1 tổng cộng số tiền 1.255.323.482 đồng.

Buộc bà Cao Thị L, ông NLQ1, ông NLQ2, trẻ NLQ3, ông NLQ4, ông NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ7, bà NLQ8 hiện đang sinh sống tại phần nhà đất thuộc một phần thửa 602, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T2, huyện G theo giấy chứng nhận CH09434 ngày 15/01/2015 giao trả lại đúng hiện trạng nhà, đất cho ông Nguyễn Tấn G theo bản vẽ đo đạc hiện trạng đất được Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Xây dựng Hoàng Long lập ngày 12/2/2017. Việc giao tiền và giao nhận lại nhà được tiến hành cùng lúc tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 39.448.579đ (ba mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi chín đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.600.000đ (mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng) và 13.350.000đ (mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số: 0005197 ngày 12/10/2016 và theo biên lai số: 0006976 ngày 13/7/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông G còn phải nộp 13.498.579đ (mười ba triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn năm trăm bảy mươi chín đồng)

Bà Cao Thị L chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.360.131đ (Ba triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà L đã nộp theo biên lai số 007895 ngày 28/11/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L còn phải nộp 3.060.131đ (Ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn G 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0032305 ngày 17/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho bà Cao Thị L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã theo biên lai thu tiền số 0032355 ngày 24/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh

Trường hợp bản án này 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.

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 TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu