

Bản án số: 675/2022/DSPT

Ngày: 17/11/2022

Về việc 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 Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Ngọc Hương
2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố HCM xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 300/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 378/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố HCM bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5016/2022/QĐPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14350/2022/QĐH ngày 04 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Thanh Q, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Số 32/4B Ấp 1, xã XTT, huyện HM, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trọng E, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân Quý, xã TT, huyện CG, tỉnh LA.

Địa chỉ liên lạc: Số 251 Đê bao PP, Quốc lộ 50, ấp 5, xã PP, huyện BC, Thành phố HCM.

Bị đơn: Ông Chu Bá D, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số 143 đường NNN, phường Tân Q, quận TP, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyễn Trung N, sinh năm 1992. (có mặt)

Địa chỉ: Số 553 đường BT, phường M0, Quận M1, Thành phố HCM.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00025925, quyền số 13/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị N1, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số 143 đường NNN, phường Tân Q, quận TP, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyễn Trung N, sinh năm 1992.
(có mặt)

Địa chỉ: Số 553 đường BT, phường M0, Quận M1, Thành phố HCM.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00025925, quyền số 13/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022).

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh XA.

Địa chỉ: Số 2025/2A, khu phố 2, phường ĐHT, Quận M2, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Thùy M, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Số 2025/2A, khu phố 2, phường ĐHT, Quận M2, Thành phố HCM.

(Theo Giấy ủy quyền số 02/UQ- NHN⁰ XA ngày 04/01/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Trương Thanh Q trình bày:

Vợ chồng Ông Chu Bá D, Bà Vũ Thị N1 là chủ sử dụng đối với phần đất diện tích 388,1m² thuộc thửa đất số 633, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại địa chỉ 23/12M ấp Xuân Thới Đ 1, xã Xuân Thới Đ, huyện HM, Thành phố HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01536 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố HCM cấp ngày 06/7/2018.

Ngày 22 tháng 05 năm 2019 Ông Chu Bá D có ký giấy tay văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với ông với nội dung Ông D đồng ý chuyển nhượng cho ông một phần quyền sử dụng đất diện tích 3,5m x 9m tọa lạc tại một phần thửa đất số 633, tờ bản đồ số 18, ấp Xuân Thới Đ 1, xã Xuân Thới Đ, huyện HM, Thành phố HCM và tài sản gắn liền với đất là căn nhà một trệt hai lầu được xây dựng trên phần đất này, giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận nêu trên thì ông đã giao đủ số tiền 1.250.000.000 đồng cho Ông Chu Bá D. Hai bên có lập biên bản giao nhận tiền và yêu cầu Văn phòng thừa phát lại huyện HM lập vi bằng số 6084/2019/VB-TPL để chứng kiến việc giao nhận tiền.

Sau khi nhận tiền thì Ông Chu Bá D có bàn giao nhà, đất nêu trên cho ông quản lý, sử dụng. Nhưng do nhà đất này xây dựng sai giấy phép xây dựng nên đã bị chính quyền địa phương đập một số bậc cầu thang. Ngày 25/11/2019, Ông

D viết bản cam kết khắc phục nguyên trạng các bậc cầu thang cho ông trong vòng 01 tháng, nếu không khắc phục như thời hạn cam kết thì Ông D hoàn trả lại số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng nhà đất cho ông. Tuy nhiên, hiện tại nhà đất này đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền bít cửa ra vào, cắt điện nước nên ông không thể sử dụng. Ông đã yêu cầu Ông D hoàn trả lại số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng nhà đất nhưng Ông D không thực hiện.

Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 22/5/2019 giữa ông và Ông Chu Bá D là vô hiệu và yêu cầu vợ chồng Ông D, Bà N1 hoàn trả lại cho ông số tiền 1.250.000.000 đã nhận. Ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu tính lãi hay bất cứ yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 14/10/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trịnh Văn H trình bày:

Ngày 06/7/2018 vợ chồng Ông Chu Bá D, bà Vũ Thị N2 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố HCM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN CS 01536 đối với phần đất diện tích 388,1m² thuộc thửa đất số 633, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại địa chỉ 23/12M ấp Xuân Thới Đ 1, xã Xuân Thới Đ, huyện HM, Thành phố HCM.

Ông D đã xin cấp giấy phép xây dựng số 3835/GPXD ngày 15/10/2018, Giấy xác nhận điều chỉnh giấy phép xây dựng số 4187/XNĐCGP ngày 13/11/2018 và đã xây dựng nhiều căn nhà trên đất nhưng chưa cập nhật quyền sở hữu nhà vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/5/2019, Ông Chu Bá D và Ông Trương Thanh Q có lập Văn bản thỏa thuận với nội dung Ông D chuyển nhượng cho Ông Q một phần quyền sử dụng đất diện tích 3,5m x 9m tọa lạc tại thửa đất số 633, tờ bản đồ số 18, ấp Xuân Thới Đ 1, xã Xuân Thới Đ, huyện HM, Thành phố HCM và tài sản gắn liền với đất là căn nhà một trệt hai lầu, giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng. Ông D đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất cho Ông Q quản lý, sử dụng

Trong quá trình sử dụng, cầu thang bị hư hỏng nên phải đập bỏ xây lại. Ông D có viết bản cam kết ngày 25/11/2019 sẽ sửa chữa cầu thang trong thời hạn 01 tháng nhưng đến nay Ông D chưa có thời gian để thực hiện.

Nay Ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 22/5/2019 giữa Quang và Ông D là vô hiệu và yêu cầu Ông D hoàn trả lại số tiền 1.250.000.000 đã nhận từ việc chuyển nhượng nhà, đất thì Ông D không đồng ý vì nhà đất đã bàn giao cho Ông Q rồi. Ông D không có yêu cầu phản tố hay bất cứ yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 14/10/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị N1 là ông Nguyễn Tiến Hải D1 trình bày:

Bà Vũ Thị N1 là vợ Ông Chu Bá D. Phần đất diện tích đất 388,1m² thuộc thửa đất số 633, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại địa chỉ 23/12M ấp Xuân Thới Đ 1, xã Xuân Thới Đ, huyện HM, Thành phố HCM là tài sản chung của vợ chồng bà.

Bà biết rõ và đồng ý với việc ký kết Văn bản thỏa thuận ngày 22/5/2019 giữa Quang và Ông D. Vợ chồng bà cũng đã nhận đủ số tiền 1.250.000.000 từ việc chuyển nhượng nhà đất của Ông Q.

Nay Ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 22/5/2019 giữa Quang và Ông D là vô hiệu và yêu cầu Ông D hoàn trả lại số tiền 1.250.000.000 đã nhận thì bà không đồng ý vì nhà, đất đã bàn giao cho Ông Q quản lý, sử dụng rồi. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn việt Nam – Chi nhánh XA là Bà Ngô Thị Thùy M trình bày:

Ngày 13/01/2020 Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 có ký hợp đồng tín dụng số 6150-LAV-202000024 với Ngân hàng Agribank, Chi nhánh XA với số tiền vay là 4.500.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất phần đất diện tích đất 388,1m² thuộc thửa đất số 633, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại địa chỉ 23/12M ấp Xuân Thới Đ 1, xã Xuân Thới Đ, huyện HM, Thành phố HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01536 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố HCM cấp ngày 06/7/2018) và được đăng ký giao dịch bảo đảm, thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thanh toán, Ông D thực hiện đúng nghĩa vụ đối với Ngân hàng, không vi phạm gì. Việc Ông Chu Bá D xây nhà và bán cho Ông Trương Thanh Q thì phía ngân hàng không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ông Q thì phía Ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 378/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố HCM đã tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trương Thanh Q.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 22/5/2019 giữa Ông Chu Bá D và Ông Trương Thanh Q là vô hiệu.

2/. Buộc Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 có trách nhiệm trả lại cho Ông Trương Thanh Q số tiền đã nhận là 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng, thi hành một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Ông Trương Thanh Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 chưa thi hành các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3/ Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 tiếp tục quản lý đối với phần đất có diện tích 3,5m x 9m thuộc một phần thửa đất số 633, tờ bản đồ số 18, tại ấp

Xuân Thới Đ 1, xã Xuân Thới Đ, huyện HM, Thành phố HCM (thuộc một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS01536 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố HCM cấp ngày 06/7/2018) và tài sản trên đất là căn nhà một trệt hai lầu (đối tượng giao dịch của Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 22/5/2019 giữa Ông Trương Thanh Q và Ông Chu Bá D).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/6/2022, bị đơn Ông Chu Bá D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ông Trương Thanh Q có người đại diện theo ủy quyền là Ông Phạm Trọng E vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn Ông Chu Bá D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị N1 có người đại diện theo ủy quyền là Ông Lê Nguyễn Trung N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn Ông Trương Thanh Q có người đại diện theo ủy quyền là Ông Phạm Trọng E yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn Ông Chu Bá D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị N1 có người đại diện theo ủy quyền là Ông Lê Nguyễn Trung N yêu cầu sửa bản án sơ thẩm với lý do hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thực hiện xong và đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thấy rằng: Ngày 22/5/2019 giữa Ông Chu Bá D và Ông Trương Thanh Q ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 633, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại địa chỉ 23/12M ấp Xuân Thới Đ 1, xã Xuân Thới Đ, huyện HM, Thành phố HCM, có diện tích 3,5m x 9. Phía Ông D đã nhận đủ số tiền 1.250.000.000 đồng.

Do Ông D xây dựng sai phép, nên Ủy ban nhân dân huyện HM đã có quyết định cưỡng chế buộc tháo dỡ công trình.

Theo quy định thì hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông D và Ông Q đã vô hiệu về mặt hình thức và có lỗi ngang nhau; Về nội dung không đảm bảo diện tích tách thửa theo Quyết định số 60 của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM. Tuy nhiên các bên không có ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Ông Chu Bá D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị N1 có đơn kháng cáo nhưng không xuất trình

được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông D và Bà N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như nhận định trên.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bị đơn Ông Chu Bá D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị N1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nhận định thiếu căn cứ pháp lý, không đúng với thực tế thỏa thuận của các bên khi thực hiện hợp đồng mua bán, không tôn trọng sự thật khách quan của vụ án, việc các bên mua bán là tự nguyện và đã hoàn thành, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 22/5/2019 (BL 142 – 143) giữa Ông Trương Thanh Q và Ông Chu Bá D có nội dung đặt cọc, chuyển nhượng đất ở và nhà ở. Tuy nhiên, văn bản này được thực hiện dưới hình thức giấy tay, do các bên đương sự tự xác lập và ký với nhau, chưa được công chứng chứng thực nên theo quy định của Bộ luật dân sự thì Văn bản thỏa thuận trên bị vô hiệu về mặt hình thức.

Xét, Ông D và Bà N1 cho rằng việc chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện và đã hoàn thành là không đúng, bởi lẽ phía Ông Q vẫn chưa được quản lý và sử dụng nhà mặc dù đã giao đủ cho Ông D số tiền là 1.250.000.000 đồng theo biên bản giao nhận tiền ngày 22/5/2019 và vi bằng về việc các bên giao nhận tiền tại Văn phòng Thừa phát lại huyện HM, và Ông D cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền Ông Q giao.

Căn cứ vào giấy phép xây dựng số 3835/GPXD ngày 13/10/2018, và được điều chỉnh theo giấy phép số 4187/XNĐCGP ngày 13/11/2018, thì Ông D đã xây dựng sai phép và bị Ủy ban nhân dân huyện HM ra quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình số 4603/QĐ-CCXD ngày 01/10/2019 đập bỏ cầu thang và bít các cửa ra vào. Ông D có cam kết trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 25/11/2019 sẽ sửa chữa cầu thang, trả lại hiện trạng căn nhà cho Ông Q quản lý, sử dụng. Nhưng đến thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm cũng như Tòa án cấp phúc thẩm xét xử, thì hiện trạng căn nhà vẫn chưa được khôi phục. Mặt khác, nhà đất do các bên giao dịch có diện tích là $3,5\text{m} \times 9\text{m} = 31,5\text{m}^2$ là không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UB ngày 05/12/2017 của Ủy Ban nhân dân Thành phố HCM. Tại điểm b khoản 1 Điều 5, Quyết định 60/2017/QĐ-UB quy định “diện tích tối thiểu là 80m^2 và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 5m”, nhưng các bên vẫn ký kết văn bản thỏa thuận không công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức và phần nhà cũng chưa được cập nhật thông tin trên giấy chứng nhận, nhưng vẫn tiến hành giao

dịch chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật và cả hai bên đều có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

Ngoài ra, trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp giữa các bên, Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 đã đem thửa đất số 633, tờ bản đồ số 18 có diện tích 388,1m² (trong đó có một phần tài sản đang tranh chấp) thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh XA mà không được sự đồng ý của phía Ông Q. Nếu đến hạn Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 không trả được nợ, thì Ngân hàng sẽ phát mãi diện tích đất trên để thu hồi nợ, và quyền lợi của Ông Trương Thanh Q sẽ bị ảnh hưởng.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 22/5/2019 giữa Ông Chu Bá D và Ông Trương Thanh Q do có nội dung chưa phù hợp với quy định của pháp luật, vô hiệu về mặt hình thức và buộc Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 có trách nhiệm trả lại cho Ông Trương Thanh Q số tiền đã nhận là 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng là có căn cứ. Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Chu Bá D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Chu Bá D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm Ông D và Bà N1 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Chu Bá D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị N1;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 117; Điều 129; Điều 131; Điều 357; Điều 468; khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở;

Áp dụng Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM quy định diện tích tối thiểu được tách thửa;

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

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trương Thanh Q.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 22/5/2019 giữa Ông Chu Bá D và Ông Trương Thanh Q là vô hiệu.

2/. Buộc Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 có trách nhiệm trả lại cho Ông Trương Thanh Q số tiền đã nhận là 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày Ông Trương Thanh Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3/ Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 tiếp tục quản lý đối với phần đất có diện tích 3,5m x 9m thuộc một phần thửa đất số 633, tờ bản đồ số 18, tại ấp Xuân Thới Đ 1, xã Xuân Thới Đ, huyện HM, Thành phố HCM (thuộc một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS01536 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố HCM cấp ngày 06/7/2018) và tài sản trên đất là căn nhà một trệt hai lầu (đối tượng giao dịch của Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 22/5/2019 giữa Ông Trương Thanh Q và Ông Chu Bá D).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: 300.000 đồng, Ông Chu Bá D chịu, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: 49.500.000 đồng, Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 liên đới chịu (mỗi người chịu 24.750.000 đồng).

Hoàn trả lại cho Ông Trương Thanh Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0078166 ngày 08/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM.

3. Án phí dân sự phúc thẩm Ông Chu Bá D và Bà Vũ Thị N1 phải chịu mỗi người 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số AA/2021/0039755 và AA/2021/0039757 cùng ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố HCM.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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 được 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND huyện HM;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo