

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 549/2024/DS-PT
Ngày: 19 - 6- 2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Nguyễn Thị Thu

Các Thẩm phán:

:Bà Võ Thị Kim Thương

:Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Tào Minh
Quân** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 6 năm 2024 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh, số A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 395/2024/TLPT-DS, ngày 22 tháng 4 năm
2024, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 607/2024/DS-ST ngày 28-02-2024 của Tòa án
nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2358/2024/QĐ-PT ngày
07/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 7260/2024/QĐ-PT ngày
29/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc Đ, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Số C đường số B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí
Minh.

2. Bị đơn: Ông Đinh Thế N, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số E đường C, Tổ I, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành
phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Đinh Thị Hồng T, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số E đường C, Tổ I, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành
phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kiều N1, sinh năm 1979 (Có mặt).

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

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số E đường C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người Kháng cáo: Nguyên đơn - Ông Huỳnh Ngọc Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Đ như sau: Ngày 06/9/2019, ông và ông Đinh Thế N ký Giấy mua bán đất, chuyển nhượng một phần diện tích đất, tại địa chỉ số 5 đường C, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích 100m² (5m x 20m), giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Khi ký hợp đồng, ông đã thanh toán cho ông N số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), số tiền còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) thì hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán, khi ông N làm xong giấy tờ tách, thủ tục tách thửa cho ông. Khi ký hợp đồng thì phần đất chuyển nhượng, ông N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng, nhiều lần ông liên hệ với ông N để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy bán đất ngày 06/9/2019, tuy nhiên ông N không thực hiện. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019 giữa ông và ông N; Yêu cầu ông N giao cho ông phần đất chuyển nhượng, có diện tích 100m², tại địa chỉ: số E đường C, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp, không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo Giấy mua bán ngày 06/9/2019, nếu ông có yêu cầu ông N bồi thường thiệt hại số tiền 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng) thì ông sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) nêu trên là tài sản chung ông và vợ là bà Nguyễn Thị Kiều N1.

Ông xác định cá nhân ông N là người nhận số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Số tiền này, không liên quan đến vợ ông N là bà Đinh Thị Hồng T.

Bị đơn ông Đinh Thế N trình bày: Ngày 06/9/2019, ông có ký Hợp đồng với ông Đ, về việc chuyển nhượng phần đất, có diện tích 100m² (5m x 20m), thuộc một phần thửa đất số 396, tờ bản đồ số 1, xã L, huyện T, tại địa chỉ: số E đường C, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), ông đã nhận cọc số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) của ông Đ. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất 100m² thì diện tích này nằm trong tổng diện tích 5.800m² của gia tộc ông. Khi thỏa thuận mua bán, ông Đ biết ông chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp nhưng ông Đ vẫn mua. Mặt khác, hai bên thỏa thuận khi nào tách thửa, làm xong giấy tờ thì

mới ra công chứng ký hợp đồng. Tuy nhiên, cho đến nay, ông cũng chưa được chia thừa kế nên ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, ông Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện theo Giấy bán đất ngày 06/9/2019 thì ông Đ phải chờ đến khi ông được chia thừa kế. Trường hợp, Tòa tuyên bố thỏa thuận mua bán đất nêu trên giữa ông và ông Đ vô hiệu thì ông sẽ trả lại số tiền cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cho ông Đ.

Ông là người nhận tiền nên ông sẽ chịu trách nhiệm trả tiền cho ông Đ, không liên quan gì đến vợ ông là bà Đinh Thị Hồng T.

Bà Nguyễn Thị Kiều N1 trình bày: Bà là vợ ông Đ, bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Đ.

Bà Đinh Thị Hồng T trình bày: Bà là vợ của ông N. Bà xác định bà không liên quan gì đến việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông N và ông Đ, bà cũng không nhận tiền của ông Đ nên bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Thúy H xác định không liên quan đến vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 607/2024/DS-ST ngày 28-02-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019 giữa ông Huỳnh Ngọc Đ và ông Đinh Thế N, về việc chuyển nhượng phần đất, có diện tích 100m², thuộc một phần thửa đất: 396, tờ bản đồ số 1 (xã L, huyện T), tại địa chỉ: số E đường C, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và bàn giao đất theo thỏa thuận ngày 06/9/2019.

Tuyên bố Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019, giữa ông Huỳnh Ngọc Đ và ông Đinh Thế N, về việc chuyển nhượng phần đất, có diện tích 100m², thuộc một phần thửa đất số: 396, tờ bản đồ số 1 (xã L, huyện T), tại địa chỉ: số E đường C, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Đinh Thế N phải có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kiều N1, số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Huỳnh Ngọc Đ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Đinh Thế N còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Ngọc Đ đã nộp đủ chi phí tố tụng 6.000.000 đồng và tự nguyên chịu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Ngọc Đ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007411 ngày

19/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. H1 lại cho ông Huỳnh Ngọc Đ số tiền chênh lệch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Đinh Thế N phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

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

Ngày 13/03/2024, ông Huỳnh Ngọc Đ có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm, không xem xét giải quyết yêu cầu của ông về việc buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng), trong trường hợp Tòa tuyên Giấy bán đất ngày 06/9/2019, giữa ông và ông N là vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng) nêu trên và yêu cầu bị đơn trả lại chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và chi phí định giá là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), tổng cộng 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kiều N1 có cùng ý kiến và yêu cầu của ông Đ.

Bị đơn ông Đinh Thế N; Bà Đinh Thị Hồng T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Bà Nguyễn Thị Thúy H là người làm chứng vắng mặt.

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

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 100m², tại địa chỉ: số E đường C và bàn giao phần đất diện tích nêu trên cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định nguyên đơn chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) là không đúng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về án phí theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đ là không có cơ sở nên không chấp nhận.

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 tụng, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đinh Thế N là bị đơn; Bà Đinh Thị Hồng T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Bà Nguyễn Thị Thúy H là người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2,3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2] Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Đ kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm, không xem xét giải quyết yêu cầu của ông, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền là 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng) nên yêu cầu hủy án sơ thẩm.

[3] Tại đơn khởi kiện ngày 05/12/2022 nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Đ trình bày ngày 06/9/2019, ông và bị đơn ông Đinh Thế N thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất, có diện tích là 100m², tại địa chỉ: 5 đường C, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Hai bên có làm Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019, không có Phòng công chứng chứng nhận.

Cùng ngày ông thanh toán cho ông N số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), số tiền còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) thì hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán, khi ông N làm xong giấy tờ, thủ tục tách thửa cho ông. Khi ký hợp đồng thì phần đất chuyển nhượng nêu trên, ông N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, nhiều lần ông liên hệ với ông N để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy bán đất ngày 06/9/2019, tuy nhiên ông N không thực hiện. Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm, buộc ông N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019 giữa ông và ông N; Buộc ông N phải bàn giao phần diện tích 100m² đất, tại địa chỉ: 5 đường C cho ông và ông thanh toán cho ông N số tiền còn là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). (Bút lục số 40 - 41).

[4] Tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự: “1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”.

[5] Xét, tại Đơn khởi kiện ngày 05/12/2022 của ông Đ nêu tại mục [3] thì ông Đ có 02 yêu cầu. Yêu cầu thứ nhất là buộc ông N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019 giữa ông Đ và ông N; Yêu cầu thứ hai là buộc ông N phải bàn giao cho ông Đ phần diện tích 100m² đất, tại địa chỉ: 5 đường C. Trong quá trình thu thập chứng cứ ở cấp sơ thẩm, tại Bản tự khai ngày

14/9/2023, ông Đ có yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông N phải bồi thường thiệt hại số tiền 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng), trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm, tuyên bố Giấy bán đất ngày 06/9/2019 giữa ông và ông N là vô hiệu. (Bút lục số 66).

Ngày 19/10/2023, Tòa án cấp sơ thẩm, ban hành Thông báo cho ông Đ biết, trường hợp ông Đ có yêu cầu khởi kiện bổ sung nêu trên thì ông Đ phải làm đơn khởi kiện bổ sung nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo này. (Bút lục số 77).

Ngày 31/10/2023, Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt Thông báo ngày 19/10/2023 nêu trên cho ông Đ. Tuy nhiên, đến hết thời hạn 15 ngày (là ngày 16/11/2023) ông Đ không nộp đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung cho Tòa án cấp sơ thẩm và Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 14/11/2023 và ngày 27/12/2023; Biên hòa giải ngày 14/11/2023 và ngày 27/12/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ không yêu cầu ông N phải bồi thường thiệt hại số tiền 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng), trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019 giữa ông Đ và ông N là vô hiệu. (Bút lục từ số 92 đến số I). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, không xem xét, giải quyết yêu cầu này của ông Đ là đúng với Điều luật nêu tại mục [4] nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ.

[6] Nguyên đơn ông Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng).

[6.1] Tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quy định: “Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị”.

[6.2] Đối chiếu với điều luật nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy, như đã nêu tại mục [5] do trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm, giải quyết yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng), trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm, tuyên bố Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019 giữa ông Đ và ông N là vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này của ông Đ là đúng quy định của pháp luật. Do yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng) chưa được Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ.

[7] Nguyên đơn ông Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, buộc bị đơn phải trả lại chi phí thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và chi phí

định giá là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), tổng cộng là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

[7.1] Trong quá trình thu thập chứng cứ ở cấp sơ thẩm, ông Đ có tạm nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và chi phí định giá (đối với phần đất tranh chấp tại địa chỉ 5 đường C) là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ tự nguyện chịu chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá nêu trên. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ, chịu chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và chi phí định giá là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), tổng cộng là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) là đúng. Ông Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, buộc bị đơn phải trả lại chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá nêu trên là không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ.

[8] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 607/2024/DS-ST ngày 28-02-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định: “ 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019 giữa ông Đ và ông N, về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 100m² thuộc một phần thửa đất số 396, tờ bản đồ số 1, tại địa chỉ số: đường C, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và bàn giao phần đất trên theo thỏa thuận ngày 06/9/2019.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Ngọc Đ chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007411 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. H1 lại cho ông Đ số tiền chênh lệch là 300.000 đồng ...”.

[9] Xét, ông Đ khởi kiện yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019 giữa ông Đ và ông N; Và yêu cầu ông N phải giao cho ông Đ phần đất, có diện tích 100m², thuộc một phần thửa đất số 396, tại địa chỉ: số E đường C và Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận 02 yêu cầu khởi kiện này. Như vậy, ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với 02 yêu cầu không được chấp nhận, tổng cộng là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) là không đúng. Do đó, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, ông Đ phải chịu là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng).

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Đ là không có cơ sở chấp nhận; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở được chấp nhận.

[11] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm nên ông Huỳnh Ngọc Đ không phải chịu. H1 lại cho ông Đ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

-Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Đ.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 607/2024/DS-ST ngày 28-02-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, về án phí dân sự sơ thẩm.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu ông Đinh Thế N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019, giữa ông Huỳnh Ngọc Đ và ông Đinh Thế N; Yêu cầu ông Đinh Thế N phải giao phần đất, có diện tích 100m², thuộc một phần thửa đất số 396, tờ bản đồ số 1, tại địa chỉ số : đường C, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Tuyên bố Giấy mua bán đất ngày 06/9/2019 giữa ông Huỳnh Ngọc Đ và ông Đinh Thế N, về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 100m², thuộc một phần thửa đất số 396, tờ bản đồ số 1, tại địa chỉ số: đường C, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2.3. Buộc ông Đinh Thế N phải có trách nhiệm phải trả lại cho ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kiều N1 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Huỳnh Ngọc Đ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Đinh Thế N còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành

án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và chi phí định giá là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng); Tổng cộng 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng). Ông Huỳnh Ngọc Đ tạm nộp. Ông Đ tự nguyện chịu. Ông Đ đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) do ông Huỳnh Ngọc Đ chịu, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông Đ tạm nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số: 0007411 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đ đã nộp đủ.

Ông Đinh Thế N chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Ngọc Đ không phải chịu.

H1 lại 300.00 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho ông Huỳnh Ngọc Đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0025703 ngày 19/03/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu