

**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: **1241/2023/DS - PT**

Ngày: 21-12-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu
bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

**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 Doãn Thị Kim Thúy.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hoàng Hoa.

Bà Nguyễn Thị Thoa.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đào Thị Lành - Cán bộ 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: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2023, 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 460/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 250/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4910/2023/QĐ - PT ngày 24 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15570/2023/QĐ - PT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Ông Tạ N, sinh năm 1968; Địa chỉ: A khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Bị đơn: Ông Lê Trần S, sinh năm 1985 và bà Lê Thị Thảo S1, sinh năm 1995; Cùng địa chỉ: B khu phố D, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1988; Địa chỉ: thôn N, xã H, huyện K, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T: Ông Trần Văn M, sinh năm 1967; Địa chỉ: E đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là

người đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền số công chứng 0443/2019/CCHH/CK, quyền số 04-SCT/CK,ĐC ngày 17/4/2019 của Văn phòng C) (có mặt)

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1969; Địa chỉ: A khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Lý Lan H1, sinh năm 1971; Địa chỉ: B Tầng D, Tòa nhà C -A T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Tạ N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Tạ N trình bày:

Ngày 12/5/2016, ông Lê Trần S, bà Lê Thị Thảo S1, cha ruột ông S và bà S1 thỏa thuận miệng bán cho ông khoảng 78m² trong phần đất 174.3m², thuộc thửa 640, tờ bản đồ số 4, địa chỉ B Khu phố D, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC760215, số vào sổ CH00344 ngày 03/12/2015, cập nhật biến động ngày 21/01/2016, giá 500.000.000 đồng. Ông đã trả cho ông S 490.000.000 đồng, ông S giao cho ông bản chính giấy tay mua bán với chủ đất là bà Lý Lan H1. Phần đất này nằm phía trong, có lối đi riêng 2m, có giấy phép xây dựng, ông đã xây dựng xong phần móng cọc để xây 02 căn nhà. Ông S, bà S1 cam kết hoàn tất thủ tục tách thửa để sang tên phần đất trên cho ông theo quy định nhưng không thực hiện, lẩn tránh và đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho người khác.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106252/TTĐĐBĐ CNHM ngày 25/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ, phần đất tranh chấp có diện tích 91m², thuộc một phần thửa 640, 142, 143, 144, 183, tờ bản đồ số 4 (TL2005) - Bộ địa chính thị trấn H. Ông đồng ý thống nhất kết quả định giá, xem xét thẩm định tại chỗ đã thực hiện.

Vì vậy, ông yêu cầu ông S, bà S1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất, tách thửa, sang tên phần đất tranh chấp nêu trên cho ông theo quy định. Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T, yêu cầu phía bà Trần Thị T phải phục hồi căn nhà trụ sắt, mái tôn có diện tích 6.5mx5m mà ông đã tạo lập trên phần đất tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Lê Trần S và bà Lê Thị Thảo S1: Đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không có lý do.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn M trình bày:

Bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng thửa đất số 640, tờ bản đồ số 4, diện tích 174.3m², có căn nhà B khu phố D, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, đã có giấy chứng nhận số CC760215, số vào sổ CH00344 ngày 03/12/2015, cập nhật biến động ngày 21/01/2016 của bà Lê Thị Thảo S1, theo hợp đồng công chứng số 001683 ngày 20/02/2017 của Văn phòng C1, giá chuyển nhượng là 1.875.000.000 đồng. Bà T đã trả đủ tiền, nhận giấy tờ, nhận bàn giao nhà, đã nộp thuế cho Nhà nước, và nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H nhưng bị trả lại hồ sơ do có tranh chấp của ông Tạ N, nên chưa hoàn tất thủ tục đăng bộ theo quy định.

Bà S1 là chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng hợp pháp thửa đất, xác nhận chỉ chuyển nhượng duy nhất cho bà T, và việc chuyển nhượng này là đúng quy định của pháp luật. Ông Lê Trần S không phải là chủ sở hữu, chủ sử dụng, không được bà S1 ủy quyền, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nhà đất bà T nhận chuyển nhượng của bà S1 có liên quan đến phần đất ông S chuyển nhượng cho ông N. Do đó, ông Tạ N tranh chấp phần nhà đất này là không có cơ sở, không có căn cứ. Do có tranh chấp vô căn cứ của ông N mà bà T không thể sử dụng nhà, cũng không cho thuê lại một phần căn nhà đã nhận chuyển nhượng, và bị thiệt hại mỗi tháng 6.000.000 đồng, gồm 3.000.000 đồng phải đi thuê nhà và 3.000.000 đồng cho thuê một phần căn nhà, tính từ tháng 4/2017. Vì vậy, bà T yêu cầu ông N phải bồi thường số tiền này.

Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng, bà T dự tính sửa chữa để ở, nhờ người trông coi nhưng có một số đối tượng đến quậy phá nên phải khóa cửa, để trống. Đến nay nhà xuống cấp, muốn sử dụng phải sửa chữa, khôi phục nguyên trạng như khi nhận chuyển nhượng, với tổng số tiền là 301.972.050 đồng theo Bảng dự toán ngày 17/8/2022 của Công ty cổ phần X. Bà T yêu cầu ông N phải thanh toán toàn bộ chi phí này nhưng đã rút lại yêu cầu để tránh kéo dài thời gian giải quyết vụ án.

Vì vậy, bà T đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên các giao dịch giữa ông N và ông S là vô hiệu; buộc ông Tạ N bồi thường cho bà T số tiền 6.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 4/2017 đến nay; đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện đăng ký biến động đối với nhà đất nêu trên cho bà T.

Tại Bản tự khai, đơn xin vắng mặt ngày 04/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Lan H1 trình bày:

Bà có căn nhà B khu phố D, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Trần S là người nhận thực hiện thủ tục xin cấp giấy tờ căn nhà này cho bà, ông S muốn mua lại và bà đồng ý bán nhà cho ông S với giá 960.000.000 đồng, hai bên có ký giấy đặt cọc 50.000.000 đồng. Sau đó, ông S đề nghị bà để em gái ông S là bà Lê Thị Thảo S1 đứng tên do tiền mua nhà là của gia đình, không muốn vợ ông S biết. Bà đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng căn nhà cho bà S1, đã nhận đủ tiền bán nhà, giao bản chính giấy tờ, giao nhà, và chấm dứt mọi quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến căn nhà đã bán. Bà xin vắng

mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp, không thắc mắc, khiếu nại gì về sau.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H: Đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 250/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ N, về việc yêu cầu ông Lê Trần S và bà Lê Thị Thảo S1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất, tách thửa, sang tên diện tích đất 91m², thuộc một phần thửa 640, tờ bản đồ số 4 (TL2005) - Bộ địa chính thị trấn H, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106252/TTĐĐBĐ_CNHM ngày 25/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ, và Giấy chứng nhận số CC760215, số vào sổ CH00344 ngày 03/12/2015, cấp nhật biến động ngày 21/01/2016; yêu cầu phía bà Trần Thị T phải khôi phục căn nhà trụ sắt, mái tôn diện tích 6.5mx5m được tạo lập trên phần đất tranh chấp.

2. Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trần S và ông Tạ N tại giấy nhận cọc ngày 12/5/2016, giấy nhận tiền ngày 01/7/2016, giấy nhận tiền ngày 19/7/2016, giấy nhận tiền ngày 11/8/2016 là vô hiệu.

3. Buộc ông Lê Trần S phải trả lại cho ông Tạ N tổng số tiền đã nhận là 390.000.000 đồng theo các giấy nhận tiền nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do đương sự đã được Tòa án lập biên bản giải thích, về việc có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến giao dịch dân sự bị vô hiệu nhưng vẫn không có yêu cầu. Dành quyền khởi kiện trong vụ án khác theo đúng quy định của pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T, về việc yêu cầu ông Tạ N phải bồi thường mỗi tháng 6.000.000 đồng (3.000.000 đồng do phải đi thuê nhà, 3.000.000 đồng cho thuê lại một phần căn nhà), tính từ tháng 4/2017 đến nay là 75 tháng với tổng số tiền là 450.000.000 đồng; đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện đăng ký biến động đối với nhà đất nêu trên cho bà Trần Thị T.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Tạ N, về việc tự nguyện chịu chi phí tố tụng đã nộp về đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tạ N phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030581 ngày 17/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Trả lại cho ông Tạ N số tiền 11.700.000 đồng.

Ông Lê Trần S phải chịu số tiền 19.500.000 đồng, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Trần Thị T phải chịu số tiền 22.000.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0076167 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Bà Trần Thị T còn phải nộp số tiền 16.600.000 đồng.

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

Ngày 28/6/2023, ông Tạ N và bà Trần Thị T có đơn kháng cáo đối với Bản án số 250/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể:

Buộc ông Lê Trần S và bà Lê Thị Thảo S1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất, tách thửa, sang tên diện tích đất 91m², thuộc một phần thửa 640, tờ bản đồ số 4 (TL 2005) - Bộ địa chính thị trấn H, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106252/TTĐĐBĐ_CNHM ngày 25/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ, và Giấy chứng nhận số CC760215, số vào sổ CH00344 ngày 03/12/2015, cập nhật biến động ngày 21/01/2016; yêu cầu phía bà Trần Thị T phải khôi phục căn nhà trụ sắt, mái tôn diện tích 6.5mx5m được tạo lập trên phần đất tranh chấp.

Đại diện của bà Trần Thị T trình bày:

Rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị

T, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, y án sơ thẩm. Về án phí các bên phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét, kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trong hạn luật định phù hợp Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Bị đơn là ông Lê Trần S, bà Lê Thị Thảo S1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, trong đó có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, kèm Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Lan H1 có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai nhận của các đương sự thì diện tích đất tranh chấp là phần đất diện tích 91m², thuộc một phần thửa 640 (75.3m²), 142 (8m²), 143 (5.3m²), 144 (0.1m²), 183 (2.3m²), tờ bản đồ số 4 (TL2005) - Bộ địa chính thị trấn H, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106252/TTĐĐBĐ CNHM ngày 25/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ theo Giấy chứng nhận số CC760215, số vào sổ CH00344 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 03/12/2015 cho bà cho bà Lý Lan H1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động ngày 21/01/2016 cho bà Lê Thị Thảo S1, ngày 23/02/2017 Chi nhánh huyện H tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên của bà Trần Thị T nhưng tạm thời chưa giải quyết theo văn bản số 1223/CNHM ngày 31/5/2017. Các bên đương sự không có ý kiến hay tranh chấp đối với việc cấp giấy chứng nhận số CC760215, số vào sổ CH00344 03/12/2015 và cập nhật biến động ngày 23/02/2017. Như vậy theo giấy chứng nhận thì bà Lê Thị Thảo S1 được xác định là chủ sở hữu, chủ sử dụng đất hợp pháp nhà và đất tọa lạc tại B khu phố D, thị trấn H, huyện H, Tp.Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu 2005) từ ngày 21/01/2016; ông Lê Trần S không phải là chủ sở hữu, chủ sử dụng hợp pháp nhà và đất thuộc thửa đất nêu trên.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Trần S và bà Lê Thị Thảo S1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất, tách thửa, sang tên diện tích đất 91m², thuộc một phần thửa 640, tờ bản đồ số 4 (TL2005) - Bộ địa chính thị trấn H, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106252/TTĐĐBĐ_CNHM ngày 25/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ, và Giấy chứng nhận số CC760215, sổ vào sổ CH00344 ngày 03/12/2015, cập nhật biến động ngày 21/01/2016. Xét thấy, Giấy nhận cọc ngày 12/5/2016, ngày 01/7/2016, 19/7/2016, 11/8/2016, ông S ký nhận có nhận của ông N tổng cộng số tiền 390.000.000 đồng trong đó có nội dung (giấy đề ngày 12/5/2016) để bán cho ông N một miếng đất ở thị trấn theo ranh giới đã xây móng. Riêng Giấy nhận tiền ngày 27/9/2016: Có nội dung ông Võ Trần Nguyễn g cho ông S vay số tiền 100.000.000 đồng để giải chấp, rút hồ sơ nhà đang thế chấp ngân hàng để thực hiện thủ tục mua bán nhà cho ông N1, có nhân chứng - đại diện bảo lãnh là ông N, số tiền 100.000.000 đồng này là số tiền ông S nhận của ông N1, không phải là tiền ông S đã nhận của ông N, giấy này không có bản chính chỉ là bản phô tô do ông N nộp, căn cứ khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 quy định tài liệu được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp vì vậy giấy nhận tiền ngày 27/9/2016 không phải là chứng cứ trong vụ án.

Nguyên đơn ông Tạ N xác nhận ngoài các giấy tờ nêu trên và thỏa thuận miệng thì giữa ông N, ông S, bà S1 không ký nhận văn bản nào khác, cũng không có tài liệu chứng cứ khác. Các giao dịch đã ký nêu trên được xác lập sau ngày 21/01/2016 không có sự tham gia của chủ sử dụng đất hợp pháp là bà Lê Thị Thảo S1, ông N cho rằng có thỏa thuận miệng với bà S1 nhưng không có chứng cứ chứng minh; các giấy tờ ông N cho biết ông S đã nhận của ông tổng số tiền 390.000.000 đồng, để bán cho ông 01 miếng đất tại thị trấn H, giao dịch giữa ông N và ông S không xác định cụ thể vị trí và diện tích nhà đất mua bán chuyển nhượng, nay ông N tranh chấp thửa đất số 640, tờ bản đồ số 4, thị trấn H mà ông Lê Trần S không phải là chủ sử dụng hợp pháp đồng thời giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông S không tuân thủ quy định về hình thức, nội dung cụ thể theo quy định tại các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai 2013, các Điều 385, 398, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015 nên bị vô hiệu cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục hợp đồng là đúng.

Căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định: “ 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”, do giao dịch vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ông S phải trả lại cho ông N số tiền đã nhận là 390.000.000 đồng. Đối với hậu quả pháp lý khác của giao dịch dân sự vô hiệu, các đương sự đã được nghe giải thích rõ trong trường hợp giao dịch dân sự giữa các bên bị vô hiệu thì đương sự có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý, yêu cầu bồi thường thiệt hại có liên quan nhưng nguyên đơn vẫn không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Trần Thị T phải khôi phục căn nhà trụ sất, mái tôn diện tích 6.5mx5m được tạo lập trên phần đất tranh chấp: Ông N trình bày đã tạo lập căn nhà này, xét thấy tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 21/4/2022, có sự tham gia của ông Tạ N ghi nhận không có phần nhà như ông N trình bày. Tại phiên tòa, ông N xác nhận căn nhà này không còn tồn tại trên thực tế, không biết từ thời điểm nào. Phía bà T khóa cửa ngôi nhà là lối vào duy nhất và để trống từ năm 2017 đến nay, và khẳng định không biết có phần nhà như nguyên đơn trình bày. Đối với phần móng cọc (đà kiềng) bê tông cốt thép, kèm 12 trụ chõu mỗi trụ có 04 cây sắt nhô khỏi mặt móng tại phần đất tranh chấp: Nguyên đơn trình bày là người xây dựng, tạo lập để xây dựng 02 căn nhà đã có giấy phép xây dựng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại văn bản số 1007/UBND ngày 27/7/2022 của Ủy ban nhân dân thị trấn H xác định phần công trình nêu trên do ông Lê Trần S và bà Lê Thị Thảo S1 xây dựng vào khoảng tháng 02/2016, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh căn nhà trụ sất, mái tôn do nguyên đơn tạo lập nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà T.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tạ N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Tạ N phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030581 ngày 17/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Trả lại cho ông Tạ N số tiền 11.700.000 đồng.

- Ông Lê Trần S phải chịu số tiền 19.500.000 đồng, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Bà Trần Thị T phải chịu số tiền 22.000.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0076167 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Bà Trần Thị T còn phải nộp số tiền 16.600.000 đồng.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm nộp án phí mà ông N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016630 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Ông N đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Sung công quỹ tiền tạm nộp án phí dân sự phúc thẩm của bà T theo biên lai thu tiền số 0016629 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 105, 167, Điều 168, Điều 188, 195 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 117, 119, 122, 129, 131, 385, 398, 500, 501, 502, khoản 1 Điều 584, khoản 2 Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ N, về việc yêu cầu ông Lê Trần S và bà Lê Thị Thảo S1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất, tách thửa, sang tên diện tích đất 91m², thuộc một phần thửa 640, tờ bản đồ số 4 (TL2005) - Bộ địa chính thị trấn H, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106252/TTĐĐBĐ_CNHM ngày 25/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ, và Giấy chứng nhận số CC760215, sổ vào sổ CH00344 ngày 03/12/2015, cập nhật biến động ngày 21/01/2016; yêu cầu phía bà Trần Thị T phải khôi phục căn nhà trụ sắt, mái tôn diện tích 6.5mx5m được tạo lập trên phần đất tranh chấp.

4. Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trần S và ông Tạ N tại giấy nhận cọc ngày 12/5/2016, giấy nhận tiền ngày 01/7/2016, giấy nhận tiền ngày 19/7/2016, giấy nhận tiền ngày 11/8/2016 là vô hiệu.

5. Buộc ông Lê Trần S phải trả lại cho ông Tạ N tổng số tiền đã nhận là 390.000.000 đồng theo các giấy nhận tiền nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

6. Không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do đương sự đã được Tòa án lập biên bản giải thích, về việc có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến giao dịch dân sự bị vô hiệu nhưng vẫn không có yêu cầu. Dành quyền khởi kiện trong vụ án khác theo đúng quy định của pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T, về việc yêu cầu ông Tạ N phải bồi thường mỗi tháng 6.000.000 (sáu triệu) đồng (gồm 3.000.000 (ba triệu) đồng do phải đi thuê nhà, 3.000.000 (ba triệu) đồng cho thuê lại một phần căn nhà), tính từ tháng 4/2017 đến nay là 75 tháng với tổng số tiền là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng; đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện đăng ký biến động đối với nhà đất nêu trên cho bà Trần Thị T.

8. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Tạ N, về việc tự nguyện chịu chi phí tố tụng đã nộp về đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ.

9. Án phí dân sự:

9.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Tạ N phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030581 ngày 17/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Trả lại cho ông Tạ N số tiền 11.700.000 (mười một triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

- Ông Lê Trần S phải chịu số tiền 19.500.000 (mười chín triệu, năm trăm nghìn) đồng, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Bà Trần Thị T phải chịu số tiền 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.400.000 (năm triệu bốn trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0076167 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Bà Trần Thị T còn phải nộp số tiền 16.600.000 (mười sáu triệu, sáu trăm nghìn) đồng.

9.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Tạ N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được trừ vào tiền tạm nộp án phí mà ông Tạ N đã nộp theo biên lai thu số 0016630 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Ông N đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Sung công quỹ nhà nước tiền tạm nộp án phí dân sự phúc thẩm của bà Trần Thị T theo biên lai thu tiền số 0016629 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;

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

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân H. Hóc Môn;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. Hóc Môn;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

Doãn Thị Kim Thúy