

**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: 45/2020/DS-PT
Ngày: 16/01/2020
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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1. Ông Uông Văn Tuấn
2. Bà Trần Thị Kim Quy

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 573/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 573/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6009/2019/QĐXX-ST ngày 17 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2020/QĐ-PT ngày 06/01/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1984

Cư trú: Số 27 Đường E, Khu phố R, phường T, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Văn Mười M, sinh năm 1979 - Đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Cư trú: Số 316/2 Đường Y, Phường U, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà Trần Mộng P, sinh năm 1961

Cư trú: Số 27/6/1 Đường P, Tổ A, Khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1978 - đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Cư trú: Số 27/6/1 Đường P, Tổ A, Khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP G.

Trụ sở: Số 25 Bis Đường H, phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu S- đại diện theo ủy quyền (có mặt)

Cư trú: Số 519 Đường X, phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Ngọc Minh T, sinh năm 1989 (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1954 (vắng mặt)

5. Trẻ Đỗ Thành A, sinh năm 2004

Cùng địa chỉ: Số 27/6/1 Đường P, Tổ A, Khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Đỗ Thành A: Bà Nguyễn Ngọc T1 - đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn - Ông Lê Minh T và các lời khai của người đại diện hợp pháp nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 05/03/2006, Ông Lê Minh T nhận chuyển nhượng của bà Trần Mộng P một phần đất diện tích 37,3 m² thuộc 01 phần thửa số 199, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại địa chỉ số 27/6/1 Đường P, Khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 193988 ngày 25/01/2006 của Ủy ban nhân dân quận Q cấp cho bà Trần Mộng P với giá 130.550.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng bằng giấy tay. Việc không thực hiện công chứng hợp đồng là do bà P chưa thực hiện tách thửa đối với phần đất trên. Khi nhận chuyển nhượng ông T có đi hỏi địa phương thì được trả lời có thể tách thửa được. Tuy nhiên do bà P đang xây dựng nhà nên hai bên chưa tiến hành tách thửa. Sau khi bà P xây nhà xong thì không tiến hành tách thửa và bà P đã thế chấp toàn bộ phần nhà đất tại địa chỉ số 27/6/1 Đường P, Khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho ông T tại Ngân hàng TMCP G.

Thực hiện hợp đồng ông T đã thanh toán cho bà P số tiền 100.550.000

đồng. Số tiền còn lại 30.000.000 đồng ông T sẽ thanh toán cho bà P khi làm xong thủ tục sang tên.

Bà P và ông T đã lập biên bản bàn giao đất ngày 05/3/2016, nhưng thực tế bà P vẫn sử dụng phần đất trên.

Tại đơn khởi kiện, ông T yêu cầu Bà Trần Mộng P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 12/3/2006 về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 37 m² thuộc một phần thửa số 199 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại địa chỉ 27/6/1 Đường P, Khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu bà P thực hiện thủ tục tách thửa phần đất theo quy định của pháp luật và giao lại cho ông phần đất nêu trên đồng thời làm thủ tục sang tên cho ông. Nếu trong trường hợp không thực hiện tách thửa được thì yêu cầu bà P trả lại ông T số tiền tương ứng với giá trị định giá tại Biên bản định giá là 222.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nếu bà P không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà P trả lại cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng ngay tại Tòa án.

Bị đơn – bà Trần Mộng P ủy quyền bà Nguyễn Ngọc T1 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà ngoại bà P tên là Nguyễn Thị B cho Bà Trần Mộng P. Bà P đã được Ủy ban nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 193988 ngày 25/01/2006. Tháng 3/2006, bà P chuyển nhượng cho ông T phần đất trên đến tháng 6/2006 bà P xây dựng nhà cấp 4. Lý do hai bên không thực hiện chuyển nhượng được là do Phòng Công chứng không đồng ý chứng nhận hợp đồng do đất chưa thực hiện tách thửa. Trước khi chuyển nhượng bà P có đi hỏi địa phương thì được trả lời có thể tách thửa được. Nhưng do thời điểm đó bà P đang xây dựng nhà và sau đó bà P thế chấp phần đất trên tại Ngân hàng B nên chưa thực hiện tách thửa được.

Tại bản tự khai và tại biên bản hòa giải phía bà P đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 37,3 m² như yêu cầu của ông T. Nếu trong trường hợp không thực hiện được thì bà P đồng ý hoàn lại cho ông T giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá tài sản do Hội đồng định giá định là 222.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm phía bà P vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 37,3 m² như yêu cầu của ông T. Tuy nhiên, trong trường hợp không thể thực hiện được thì bà P chỉ đồng ý hoàn lại cho ông

T số tiền đã nhận là 100.550.000 đồng và xin trả dần chứ không thể trả ngay một lần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP G do Ông Nguyễn Hữu S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn Ông Lê Minh T vì phần đất trên thuộc một phần thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ 27/6/1 đường P, Khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 193988 ngày 25/01/2006 của Ủy ban nhân dân quận Q cấp cho bà Trần Mộng P, đã được Bà Trần Mộng P thế chấp cho Ngân hàng TMCP G để bảo đảm cho khoản vay của Bà Nguyễn Ngọc T1 chủ hộ kinh doanh cá thể Nguyễn Ngọc T1 tại Ngân hàng TMCP G.

Ngày 13/01/2012, bà Nguyễn Ngọc T1 chủ hộ kinh doanh cá thể Nguyễn Ngọc T1 có ký hợp đồng với Ngân hàng TMCP G để vay số tiền 2.700.000.000 đồng. Đảm bảo cho khoản vay Bà Trần Mộng P có dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 199 Tờ bản đồ số 3, phường D, quận Q để thế chấp bảo lãnh cho khoản vay.

Do bà T1 không thực hiện việc thanh toán nên Ngân hàng đã tiến hành khởi kiện bà T1 tại Tòa án nhân dân quận Q. Ngày 10/3/2014 Tòa án nhân dân quận Q ban hành Quyết định số 04/QĐST-KDTM công nhận thỏa thuận về việc giải quyết vụ án theo đó bà T1 còn phải thanh toán số tiền 3.372.539.599 đồng. Do bà T1 không tự nguyện thi hành án nên ngày 08/8/2014 Ngân hàng đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Q. Ngày 15/8/2014 Chi cục Thi hành án ra quyết định thi hành án số 3342/QĐCCTHA. Ngày 22/3/2016 Chi cục Thi hành án ban hành quyết định kê biên số 54/QĐCCTHA –DS. Ngày 06/4/2016 Chi cục Thi hành án tiến hành kê biên tài sản. Ngày 13/02/2017 Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 30/QĐCCTHA về việc hoãn thi hành án căn cứ theo Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân quận Q số 393/TBTLVA ngày 13/12/2016. Hiện nay Thi hành án vẫn hoãn để đợi kết quả giải quyết vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Minh C trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của bà T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà P và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Ngọc Minh T trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của bà T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà P và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của nguyên đơn và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 573/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Q đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Lê Minh T về việc yêu cầu Bà Trần Mộng P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 3 năm 2006.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 3 năm 2006 giữa Bà Trần Mộng P và Ông Lê Minh T về việc chuyển nhượng 37,3 m² đất tọa lạc tại số 27/6/1 đường P, Tổ A, Khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Bà Trần Mộng P có nghĩa vụ hoàn trả và thanh toán cho ông Lê Minh T số tiền 162.175.000 (một trăm sáu mươi hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà P không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán như trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Về chi phí định giá, chi phí thẩm định tại chỗ ông T bà P mỗi người chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng. Bà P phải thanh toán cho ông T số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Mộng P phải nộp 8.108.750 (tám triệu một trăm lẻ tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng. Ông Lê Minh T phải nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho ông Lê Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.565.500 (tám triệu năm trăm sáu mươi lăm ngàn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0014466 ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 08/10/2018, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm như sau:

+ Buộc bà Trần Mộng P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T phần đất có diện tích 37 m² thuộc một phần Thửa số 199, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại địa chỉ 27/6/1 đường P, khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Buộc bà P thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho ông T đứng tên chủ sử dụng đất phần đất đã chuyển nhượng.

Trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông T yêu cầu bà P hoàn trả tiền đã nhận và bồi thường cho ông T tổng cộng hai khoản là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng theo giá đất thực tế chuyển nhượng hiện nay trên thị trường.

- Bị đơn không kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

- Ngân hàng TMCP G không kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không ai kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Tại phần tranh luận:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo được tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn. Trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn hoàn trả và bồi thường 100% thiệt hại cho ông T, tổng cộng hai khoản là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng theo giá đất thực tế chuyển nhượng hiện nay trên thị trường. Việc cấp sơ thẩm xác định hai bên cùng có lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu là không hợp lý mà lỗi hoàn toàn do phía bị đơn.

Khi giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà T1 và bà P, Tòa án đã không đưa hết những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng vì vậy đề nghị xem xét lại quyết định công nhận thỏa thuận này.

Diện tích đất bà P thế chấp cho Ngân hàng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 317,9 m² nhưng diện tích đất thực tế đo đạc khoảng 400m², đề nghị

Hội đồng xét xử xem xét phần diện tích vượt quá này để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP G tranh luận: Diện tích đất bà P thế chấp cho Ngân hàng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 317,9 m² còn diện tích đất thực tế bao nhiêu không xác định rõ. Tuy nhiên, bà P đã cam kết với Ngân hàng toàn bộ diện tích đất được công nhận và chưa được công nhận và các tài sản trên đất là tài sản để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng không đồng ý với ý kiến tranh luận trên của phía nguyên đơn.

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

+ Về tố tụng:

Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Phía nguyên đơn và Ngân hàng đã chấp hành đúng quy định. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại chưa chấp hành đầy đủ qui định của pháp luật tố tụng dân sự về thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung:

Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập các bên đương sự tham dự phiên tòa phúc thẩm lần 1 xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 06/01/2020, lần 2 xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/01/2010. Người đại diện hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Ngọc Minh T, ông Nguyễn Minh C vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” ngày 05 tháng 3 năm 2006 giữa Ông Lê Minh T với Bà Trần Mộng P.

[2.1]. Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2006 giữa ông T và bà P có lập văn bản nhưng không có công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.2]. Xét về nội dung: Các bên thỏa thuận Bà Trần Mộng P chuyển nhượng cho Ông Lê Minh T một phần đất diện tích 37,3 m² thuộc một phần Thửa số 199, tờ bản đồ số 3, địa chỉ số 27/6/1 đường P, Khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 193998 ngày 25/01/2006 của Ủy ban nhân dân quận Q. Mặc dù hai bên có lập biên bản giao đất, nhưng trên thực tế bà P vẫn đang trực tiếp sử dụng đất. Tại phiên tòa các bên đương sự cũng đều xác nhận chưa giao đất trên thực tế.

[2.3]. Căn cứ theo quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất các bên chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm, diện tích 37,3 m² không đủ điều kiện để tách thửa, để công nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.4]. Mặt khác, theo trình bày của người đại diện theo uỷ quyền Ngân hàng TMCP G phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 13/01/2012 Bà Trần Mộng P thế chấp căn nhà và đất trên để đảm bảo cho khoản vay của Bà Nguyễn Ngọc T1 – Chủ hộ kinh doanh cá thể Nguyễn Ngọc T1, việc thế chấp đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do bà T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã khởi kiện Bà Nguyễn Ngọc T1 – Chủ hộ kinh doanh cá thể Nguyễn Ngọc T1. Ngày 10/3/2014, Tòa án nhân dân quận Q ban hành Quyết định số 04/QDDST- KDTM công nhận thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, theo đó bà T1 còn phải thanh toán số tiền 3.372.539.599 đồng cho Ngân hàng TMCP G. Hiện nay, Ngân hàng đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Q. Ngày 15/8/2014 Chi cục Thi hành án ra quyết định thi hành án số 3342/QĐCCTHA. Ngày 22/3/2016, Chi cục Thi hành án ban hành quyết định kê biên số 54/QĐCCTHA –DS. Ngày 06/4/2016 Chi cục Thi hành án tiến hành kê biên tài sản. Ngày 13/02/2017 Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 30/QĐCCTHA về việc hoãn thi hành án.

[2.5]. Từ sự phân tích ở trên, xét thấy phần đất các bên chuyển nhượng diện tích không đủ điều kiện tách thửa và hiện nay phần đất này nằm trong số diện

tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 193998 ngày 25/01/2006 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp cho bà P đã được bà P thế chấp cho Ngân hàng TMCP G. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà P không đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự qui định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 và vô hiệu theo qui định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu và buộc bà P phải trả cho ông T số tiền đã nhận 100.550.000 đồng là đúng pháp luật.

[2.6]. Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Lời khai của phía ông T và phía bà P thể hiện trước khi ông T và bà P ký hợp đồng với nhau, giữa các bên đều biết tình trạng pháp lý của phần đất chuyển nhượng chưa được tách thửa, không thể ký hợp đồng công chứng hoặc chứng thực được nhưng vẫn ký giấy tay hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Do đó, cả hai cùng có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu. Do hai bên cùng có lỗi nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại. Theo biên bản định giá nhà 22/3/2019 giá trị quyền sử dụng đất hiện tại là 6.000.000 đồng/m², giá trị phần đất là 223.800.000 đồng. Ông T đã thanh toán cho bà P 100.550.000 đồng/130.550.000 đồng tương đương 77%. Số tiền thiệt hại thực tế là 94.902.500 đồng. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 47.451.250 đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 148.001.250 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền tổng cộng 162.175.000 đồng là không chính xác. Tuy nhiên, xét thấy việc chênh lệch này có lợi cho nguyên đơn và phía bị đơn cũng đồng ý không kháng cáo về phần này nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Từ sự phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông Lê Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo qui định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 308, Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 124, 127, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, Điểm b

Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án; Điều 26 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 Lê Minh T.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 573/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Lê Minh T về việc yêu cầu bà Trần Mộng P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 3 năm 2006.

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 3 năm 2006 giữa bà Trần Mộng P và ông Lê Minh T về việc chuyển nhượng 37,3 m² đất toạ lạc tại số 27/6/1 đường P, Tổ A, Khu phố S, phường D, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2.3. Bà Trần Mộng P có nghĩa vụ hoàn trả và thanh toán cho ông Lê Minh T số tiền 162.175.000 (một trăm sáu mươi hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2.4. Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà P không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán như trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.5. Về chi phí định giá, chi phí thẩm định tại chỗ ông T bà P mỗi người chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng. Bà P phải thanh toán cho ông T số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Mộng P phải nộp 8.108.750 (tám triệu một trăm lẻ tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng. Ông Lê Minh T phải nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho ông Lê Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.565.500 (tám triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0014466 ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0003956 ngày 21/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND quận Q;
- Chi cục THADS quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa