

**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: 432/2018/DS-PT
Ngày 03-5-2018
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 Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Khánh Hoàng – Thư ký Tòa án, 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 Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 05 năm 2018, tại Phòng xử án dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 818/2017/DS-ST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 995/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 03 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2017/2018/QĐ-PT ngày 04/4/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi A, sinh năm 1965; Cư trú: 656/74/99, đường Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê B – Luật sư Văn phòng luật sư Việt Quốc Tế, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đồng bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1971;

2.2. Ông Tạ Anh D, sinh năm 1963.

Cùng cư trú: Số 21/4A, đường Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn: Ông Đinh Ngọc E, sinh năm 1982; Cư trú: Số 417/3, đường Lê Văn Thọ, Phường 9, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 02/03/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc, số công chứng: 003520, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD).

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

3.1. Bà Trịnh Thị G, sinh năm 1970; Cư trú: 656/74/99, đường Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ngân hàng G.

Trụ sở: Số 2 Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc I, chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng G: Ông Vũ Đức K, sinh năm 1982; Cư trú: Số 749/45/15/8A, đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 45/CNPĐP-TD ngày 02/5/2018).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Ngọc C, ông Tạ Anh D – đồng bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16 tháng 9 năm 2014 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Bùi A trình bày:

Vào ngày 04/12/2007, ông và bà Nguyễn Ngọc C, ông Tạ Anh D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) đối với lô đất có diện tích 43,9m², thuộc thửa số 541, tờ bản đồ số 67, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 300.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông đã giao cho bà C, ông B 250.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, sau khi ông B, bà C tiến hành xong các thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận cho thửa đất trên thì ông sẽ giao hết số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B, bà C lại bán thửa đất trên cho người khác. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông B, bà C phải trả lại toàn bộ số tiền mua bán là 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông theo tỷ lệ giá mà Hội đồng định giá đã định, yêu cầu duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 408/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 4 năm 2017 và Thông báo sửa chữa số 82/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Ngọc C, ông Tạ Anh D cùng ủy quyền cho ông Đinh Ngọc E là người đại diện hợp pháp trình bày:

Bà C, ông B xác nhận có bán cho ông A một nền đất có diện tích khoảng 43,68m². Nay ông A yêu cầu trả lại toàn bộ số tiền mua bán là 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại thì bà C và ông B không đồng ý vì việc mua bán đã đứt đoạn. Trong 17 nền đất tại địa chỉ 58/4A đường Lê Văn Thọ, Phường 11, quận Gò Vấp thì ông B có 01 nền (lô số 3), bà C có 01 nền (lô số 4). Theo quy định thì nền số 4 là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng, tuy nhiên theo hợp đồng ủy quyền ngày 20/4/2011 chỉ có bà C ủy quyền cho bà Hợp được quyền tiến hành các thủ tục pháp lý và bán, chuyển nhượng, tặng cho. Như vậy, việc phòng công chứng chấp nhận cho bà Hợp là người đại diện theo ủy quyền cho bà C bán phần đất này cho người khác là sai. Do đó về ý chí, bà C không hề ủy quyền cho bà Hợp để bán nền đất số 4 mà bà chỉ ủy quyền cho bà Hợp để bán nền đất số 03 với tư cách là sở hữu chung nền đất số 03 với ông B. Lý do tại sao phần đất số 4 này lại bán cho người khác thì bà C không biết. Ngoài ra bà C, ông B khẳng định đã giao đất cho ông A, còn giấy tờ pháp lý của thửa đất thì ông bà vẫn đang giữ. Đề nghị Tòa hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 408/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 4 năm 2017 và Thông báo sửa chữa số 82/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trịnh Thị G trình bày tại bản tự khai ngày 31/8/2016 như sau: Bà xác nhận số tiền mua đất giữa chồng bà là ông Bùi A với vợ chồng bà C, ông B là tiền chung của vợ chồng. Bà thống nhất ý kiến của ông B và không có ý kiến gì khác.

- Ngân hàng G do ông Vũ Đức K là người đại diện hợp pháp trình bày tại bản tự khai ngày 01/8/2017 như sau: Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 408/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 4 năm 2017 và Thông báo sửa chữa số 82/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thì Ngân hàng có ý kiến như sau: Tại thời điểm ngân hàng nhận thế chấp tài sản của ông B và bà C để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông bà theo Hợp đồng thế chấp số 1607-LCL-201600746 ngày 27/07/2016, vay số tiền 7.000.000.000 đồng thì tài sản này không có thông tin thế chấp và ngân hàng đã hoàn tất thủ tục thế chấp đúng theo quy định của pháp luật, do đó đề nghị Tòa án hủy quyết định khẩn cấp tạm thời.

Bản án dân sự sơ thẩm số 818/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 và Quyết định sửa chữa bổ sung quyết định sơ thẩm số 27/2018/QĐ-SCBSQĐ ngày 09 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi A:

Hủy hợp đồng mua bán nhà đất được giao kết bằng giấy viết tay vào ngày 04/12/2007 ký giữa ông Bùi A và bà Nguyễn Ngọc C, ông Tạ Anh D đối với lô đất số 4 bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ Thịnh Phát đo vẽ ngày 17/11/2003 và hiện nay là căn nhà mang số 107/33/15B, Đường số 11, Phường 11, quận Gò Vấp do bà Phan Thanh Xuân là chủ sở hữu.

Buộc ông Tạ Anh D và bà Nguyễn Ngọc C trả lại cho ông Bùi A số tiền đã nhận và tiền thiệt hại do trượt giá tổng cộng là 1.927.517.300 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông B, bà C chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng ông B, bà C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Ông B, bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 69.825.519 đồng, hoàn lại cho ông A tiền tạm nộp án phí là 7.510.000 đồng theo biên lai tạm nộp án phí số 0002027 ngày 07/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 408/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11/4/2017 và Thông báo sửa chữa số 82/2017/QĐ-SCBS ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

Ông A được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng đảm bảo yêu cầu theo giấy xác nhận số dư sổ tiết kiệm ngày 11/4/2017 tại Ngân hàng G – Chi nhánh Phan Đình Phùng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 12/01/2018, đồng bị đơn là bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đồng bị đơn đều không rút đơn kháng cáo.

- Đồng bị đơn là bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D (cùng ủy quyền cho ông Đinh Ngọc E đại diện) trình bày: Phía bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm do bản án này xác định lỗi hoàn toàn do bị đơn là không hợp lý. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, đồng bị đơn đề xuất phương án hòa giải với nguyên đơn như sau:

Bị đơn - bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D đề nghị Tòa án tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 04/12/2007 (giấy tay, không có công chứng, chứng thực) giữa bà Nguyễn Ngọc C, ông Tạ Anh D với ông Bùi A,

đối với lô đất số 4 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc & Dịch vụ Thịnh Phát đo vẽ ngày 17/11/2003 (hiện nay là diện tích 43,9m² đất, thuộc thửa 541, tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại địa chỉ số 107/33/15B, đường số 11, Phường 11, quận Gò Vấp do bà Phan Thanh Xuân là chủ sở hữu nhà đất), là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bị đơn - bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D có trách nhiệm trả cho nguyên đơn – ông Bùi A số tiền 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng, bao gồm 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng bị đơn đã nhận khi ký kết “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 04/12/2007 và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá số tiền là 1.050.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng; trả trong thời hạn 01 tháng từ ngày 03/5/2018 đến ngày 03/6/2018, để kết thúc tranh chấp giữa hai bên. Bị đơn đồng ý duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 408/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 4 năm 2017 và Thông báo sửa chữa số 82/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn nộp theo quy định. Không yêu cầu giải quyết các chi phí tố tụng.

- *Nguyên đơn – ông Bùi A trình bày:* Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 04/12/2007 (giấy tay, không có công chứng, chứng thực) giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Ngọc C, ông Tạ Anh D, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng này vô hiệu và buộc đồng bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Nay đồng bị đơn đưa ra phương án hòa giải như trên, nguyên đơn đồng ý. Nguyên đơn đồng ý nhận số tiền 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng, bao gồm 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng bị đơn đã nhận khi ký kết “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 04/12/2007 và 1.050.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng do phía bị đơn bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá; trả trong thời hạn 01 tháng từ ngày 03/5/2018 đến ngày 03/6/2018, để kết thúc việc tranh chấp giữa hai bên. Nguyên đơn đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 408/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 4 năm 2017 và Thông báo sửa chữa số 82/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời hoàn trả cho nguyên đơn tiền bảo đảm như bản án sơ thẩm đã tuyên. Án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn nộp. Không yêu cầu giải quyết các chi phí tố tụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng G ủy quyền cho ông Vũ Đức K đại diện trình bày:* Ngân hàng chúng tôi không kháng cáo bản án sơ thẩm và cũng không có ý kiến gì đối với các nội dung thỏa thuận nói trên của nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc*

tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Về hình thức, đơn kháng cáo của đồng bị đơn – bà Nguyễn Ngọc C, ông Tạ Anh D làm trong thời hạn luật định, nên chấp nhận.

Về nội dung, tại phiên tòa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, theo đó đồng bị đơn là bà C và ông B đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng, bao gồm 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng bị đơn đã nhận khi ký kết “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 04/12/2007 và 1.050.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng do phía bị đơn bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá; trả trong thời hạn 01 tháng từ ngày 03/5/2018 đến ngày 03/6/2018, để kết thúc việc tranh chấp giữa hai bên. Các đương sự đồng ý duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 408/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 4 năm 2017 và Thông báo sửa chữa số 82/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời hoàn trả cho nguyên đơn tiền bảo đảm như bản án sơ thẩm đã tuyên. Án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn nộp. Xét, sự thỏa thuận này của các đương sự là phù hợp theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận nói trên của đương sự. Án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn kháng cáo phải nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 28/12/2017, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án sơ thẩm. Ngày 12/01/2018, đồng bị đơn là bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà C, ông B được nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ. Đồng bị đơn - bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D ủy quyền cho ông Đinh Ngọc E đại diện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trịnh Thị G có đơn xin vắng mặt, Ngân hàng G ủy quyền cho ông Vũ Đức K đại diện, các văn bản ủy quyền và đơn xin vắng mặt hợp lệ.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 04/12/2007 (giấy tay, không có công chứng, chứng thực) giữa bà Nguyễn Ngọc C, ông Tạ Anh D với ông Bùi A, đối với lô đất số 4 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc & Dịch vụ Thịnh Phát đo vẽ ngày 17/11/2003 (hiện nay là diện tích 43,9m²

đất, thuộc thửa 541, tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại địa chỉ số 107/33/15B, đường số 11, Phường 11, quận Gò Vấp do bà Phan Thanh Xuân là chủ sở hữu nhà đất), là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D có trách nhiệm trả cho ông Bùi A số tiền đã nhận là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá với số tiền là 1.050.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng, tổng cộng là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng. Trả trong thời hạn 01 tháng từ ngày 03/5/2018 đến ngày 03/6/2018.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 408/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 4 năm 2017 và Thông báo sửa chữa số 82/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông A được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng đảm bảo yêu cầu theo giấy xác nhận số dư sổ tiết kiệm ngày 11/4/2017 của Ngân hàng G – Chi nhánh Phan Đình Phùng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Đồng bị đơn phải nộp tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng, án phí là: 36.000.000 đồng + $(3\% \times 500.000.000 \text{ đồng}) = 51.000.000$ (Năm mươi một triệu) đồng.

Xét, sự thỏa thuận nói trên của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm, do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nên đương sự kháng cáo là bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà C và ông B đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 137, khoản 2 Điều 689 và Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 5 Điều 29 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 Tòa án đính kèm danh mục án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận đơn kháng cáo của đồng bị đơn – bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D do nộp trong thời hạn luật định. Sửa bản án dân sự sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 04/12/2007 (giấy tay, không có công chứng, chứng thực) giữa bà Nguyễn Ngọc C, ông Tạ Anh D với ông Bùi A đối với lô đất số 4 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Do đặc & Dịch vụ Thịnh Phát đo vẽ ngày 17/11/2003 (hiện nay là diện tích 43,9m² đất, thuộc thửa 541, tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại địa chỉ số 107/33/15B, đường số 11, Phường 11, quận Gò Vấp do bà Phan Thanh Xuân là chủ sở hữu nhà, đất), là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D có trách nhiệm trả cho ông Bùi A số tiền đã nhận là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá với số tiền là 1.050.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng, tổng cộng là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng. Trả trong thời hạn 01 tháng, từ ngày 03/5/2018 đến ngày 03/6/2018.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được tính theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 408/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 4 năm 2017 và Thông báo sửa chữa số 82/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông A được nhận lại số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng là tiền bảo đảm yêu cầu theo Giấy xác nhận số dư sổ tiết kiệm ngày 11/4/2017 của Ngân hàng G – Chi nhánh Phan Đình Phùng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Đồng bị đơn là bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D phải nộp là 51.000.000 (Năm mươi một triệu) đồng. Nguyên đơn là ông Bùi A không phải nộp.

Hoàn trả cho ông Bùi A số tiền tạm ứng án phí là 7.510.000 (Bảy triệu năm trăm mười ngàn) đồng theo biên lai số AE/2014/0002027 ngày 07/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc C và ông Tạ Anh D phải nộp mỗi người là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà C đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2017/0028438 và ông Tạ Anh D đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2017/0028437 (cùng do ông Đinh Ngọc E nộp thay) cùng

ngày 17/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên đương sự thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (T/25).

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

Trịnh Thị Ánh