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: 262/2025/DS-PT Ngày 26/3/2025 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 Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Huỳnh Thị Như Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – 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 Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 26/3/2025, 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 931/2024/DS-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 661/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 547/2025/QĐ-PT ngày 14/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2911/2025/QĐ-PT ngày 04/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Thanh H; Địa chỉ: Số B đường L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Thanh H là ông Phan Thanh T (Văn bản ủy quyền ngày 30/01/2024);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Phạm Quốc K thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quốc K1; Địa chỉ: Số F đường C, Khu phố E, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc K1 là ông Đinh Văn S (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1984;

2. Bà Lã Thị H1, sinh năm 1986;

3. Trẻ Nguyễn Hồng H2, sinh năm 2010;

4. Trẻ Nguyễn Bá S1, sinh năm 2011;

5. Trẻ Nguyễn Hoàng H3, sinh năm 2017;

6. Bà Võ Thị H4, sinh năm 1964;

7. Trẻ Võ Văn C, sinh năm 2001

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Thanh H; Bị đơn ông Nguyễn Quốc K1.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông Phan Thanh T, ông Đinh Văn S).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh H ngày 23/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ba mẹ của nguyên đơn là ông Phan Thanh M và bà Đào Thị V có để lại cho nguyên đơn một mảnh đất để cất nhà và sinh sống có diện tích 313m^2 tại xã T, huyện N (nay là địa chỉ: F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam) theo Giấy tay cho nhà đất năm 1989.

Ngày 03/8/1999 ông H có thực hiện thủ tục đăng ký kê khai nhà đất đối với thửa đất nêu trên tại Ủy ban nhân dân phường T, Quận G và được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận đã đăng ký nhà đất vào ngày 25/3/2000 nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Sau đây gọi tắt là "GCN QSDĐ"). Sau đó, gia đình ông H vẫn sinh sống và quản lý sử dụng nhà đất đến thời điểm hiện tại.

Vì điều kiện kinh tế khó khăn, cần khoản tiền để trang trải việc học của các con nên ông H muốn bán nhà và đất này. Được biết ông Nguyễn Quốc K1 ("Ông Nguyễn Quốc K1") là người có nhu cầu cần mua nhà đất. Sau khi liên hệ trao đổi, ngày 20/6/2022 tôi và ông Nguyễn Quốc K1 có ký kết biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất tại địa chỉ nêu trên với tổng giá trị là 4.600.000.000 (Bằng chữ: Bốn tỷ sáu trăm triệu) đồng. Cùng ngày 20/06/2022, tại Văn phòng C1, ông H đã ký giấy ủy quyền số công chứng số: 004803 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Quốc K1 được quyền thay mặt và nhân danh ông H thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ nêu trên. Sau đó, ông H đã bàn giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ gốc cho ông Nguyễn Quốc K1. Đồng thời ông Nguyễn Quốc K1 cũng có bàn giao 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền mặt cho ông H, ông H đã xác nhận dưới chữ ký trong biên bản thỏa thuận mua nhà ký ngày 20/6/2022.

Theo nội dung biên bản thỏa thuận mua bán nhà thì sau khi ký ủy quyền 30 ngày, ông Nguyễn Quốc K1 phải ra được bản vẽ nội nghiệp. Sau khi có bản vẽ nội nghiệp ông H sẽ ký hợp đồng ủy quyền toàn phần cho ông Nguyễn Quốc K1, đồng thời ông Nguyễn Quốc K1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông H số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, sau 30 ngày kể từ khi ký ủy quyền, ông Nguyễn Quốc K1 không thực hiện nghĩa vụ của mình như đã cam kết, cũng không thanh toán tiền đợt 02 cho ông H. Cho đến hiện tại, ông Nguyễn Quốc K1 vẫn chưa thực hiện bất cứ công việc nào liên quan đến nội dung ủy quyền thực hiện thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như chưa thực hiện bất cứ nghĩa vụ gì theo biên bản thỏa thuận mua bán nhà đã ký kết.

Sau nhiều lần gọi điện và nhắn tin yêu cầu nhưng ông Nguyễn Quốc K1 không phản hồi và cũng không thực hiện nghĩa vụ của mình. Ngày 9/5/2023 ông H có gửi thư đề nghị "Về việc đề nghị ông Nguyễn Quốc K1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Biên bản thỏa thuận mua bán nhà tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam" và gửi thư có báo phát qua đường B. Nội dung thư đề nghị ông Nguyễn Quốc K1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo cam kết, tiến hành thanh toán số tiền đợt 02 là 1.500.000.000 đồng, yêu cầu ông Nguyễn Quốc K1 tiếp tục đo vẽ để ra được bản vẽ nội nghiệp cho nhà đất nêu trên. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thư đề nghị, nếu ông Nguyễn Quốc K1 không tiến hành thực hiện thì ông Nguyễn Quốc K1 coi như vi phạm thỏa thuận và sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Tuy nhiên, đã qua 10 ngày kể từ ngày nhận được thư đề nghị nhưng ông Nguyễn Quốc K1 vẫn không phản hồi và cũng không có bất cứ hành động nào thể hiện việc có thiện chí giải quyết vấn đề. Ngày 7/6/2023 ông H tiếp tục gửi thông báo "Về việc chấm dứt Thỏa thuận mua bán theo Biên bản thỏa thuận mua bán nhà tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Giấy ủy quyền số 004803 ngày 20/6/2022 tại Văn phòng C1" và gửi thư có báo phát qua đường B. Tuy nhiên, sau khi nhận được thông báo của bưu điện ông Nguyễn Quốc K1 đã từ chối nhận thư. Ông H đã gửi thư nhiều lần sau đó nhưng đều bị từ chối nhận và bưu điện hoàn lại thư.

Nhận thấy ông Nguyễn Quốc K1 cố tình kéo dài thời gian, né tránh việc thực hiện nghĩa vụ của mình và không có thiện chí giải quyết vấn đề nêu trên cho tôi, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp. Toàn bộ hồ sơ gốc ông Nguyễn Quốc K1 đang giữ không hoàn lại dẫn đến ông H không thể tiếp tục thực hiện thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ nhà đất nêu trên được.

Do vậy ông H khởi kiện yêu cầu như sau:

Tuyên hủy Biên bản thỏa thuận mua bán nhà ký ngày 20/6/2022 giữa ông H và ông Nguyễn Quốc K1 và Giấy ủy quyền công chứng số 004803 ngày 20/6/2022 tại Văn phòng C1. Vì ông Nguyễn Quốc K1 là người vi phạm nghĩa vụ dẫn đến thỏa thuận không thể thực hiện được, do đó ông Nguyễn Quốc K1 phải

chịu mất khoản tiền cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng coi như khoản đền bù thiệt hại mà ông Nguyễn Quốc K1 không thực hiện theo thỏa thuận gây ra.

Buộc ông Nguyễn Quốc K1 trả lại toàn bộ hồ sơ gốc của nhà đất tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam để tôi có thể thực hiện thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bị đơn trình bày:

Ngày 20/06/2022 tôi và ông Phan Thanh H có lập "Biên bản thỏa thuận mua bán nhà" đối với nhà đất tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, TP .. Diện tích toàn bộ khuôn viên là 313m^2. Giá mua bán là 4.600.000.000 đồng (bốn tỷ sáu trăm triệu đồng). Ông Phan Thanh H cho biết đây là tài sản riêng của ông Phan Thanh H, không bị tranh chấp, có nguồn gốc được cha mẹ cho tặng từ năm 1989 nhưng chưa có điều kiện hợp thức hóa.

Cùng ngày 20/06/2022, thực hiện theo nội dung "Biên bản thỏa thuận mua bán nhà" nêu trên, ông Phan Thanh H lập Giấy ủy quyền số công chứng 004803, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung ông Phan Thanh H ủy quyền cho tôi (Khương) liên hệ với các cơ quan thẩm quyền để thực hiện các công việc: đo đạc diện tích, lập bản vẽ, nộp và nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngay sau khi ký Giấy ủy quyền nêu trên (cùng ngày 20/06/2022) tôi đã giao cho ông Phan Thanh H số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) bằng tiền mặt, ông Phan Thanh H ký tên nhận tiền vào "Biên bản thỏa thuận mua nhà" nêu trên. Đến ngày 23/07/2022, tôi thanh toán thêm số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) vào tài khoản ngân hàng của ông Phan Thanh H (số tài khoản 0903399216 ngân hàng N, chủ tài khoản tên P). Vậy, tổng số tiền tôi đã giao cho ông Phan Thanh H là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Phan Thanh H đã bàn giao cho tôi các loại giấy tờ gồm:

1. "Tờ khai đăng ký nhà đất" (Bản đối chiếu bản chính).

2. "Giấy tay cho nhà đất" (Bản đối chiếu Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Q, TP .).

Tuy nhiên, khi tôi liên hệ bộ phận đo vẽ tại Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu đo vẽ khu đất thì được biết sự thật không như ông Phan Thanh H nói. Bởi khu nhà đất của ông Phan Thanh H bán cho tôi có một phần đất nằm trong ranh thu hồi, đã được cấp có thẩm quyền giao cho Trường đại học T1. Trước đó ông Phan Thanh H đã có buổi làm việc với Trường đại học T1, có sự chứng kiến của đại diện UBND phường T, ông Phan Thanh H ký tên đồng ý tháo dỡ căn nhà đang sử dụng để trả lại đất cho Trường đại học T1 theo ranh giới quy hoạch đã xác định.

Theo hướng dẫn của UBND phường, tôi liên hệ Trường Đại học T1 và được cung cấp bản photo biên bản làm việc các ngày 28/08/2019 và ngày 18/09/2019. Nội dung có ý kiến ông Phan Thanh H đồng ý tháo dỡ căn nhà đang sử dụng và trả lại đất cho Trường đại học T1.

Qua nội dung nêu trên cho thấy vào thời điểm ký kết "Biên bản thỏa thuận mua bán nhà" với tôi (ngày 20/06/2022), ông Phan Thanh H biết rõ nhà đất địa chỉ F N, phường T, Quận G, TP . có phần đất nằm trong ranh thu hồi đã được cấp có thẩm quyền giao cho Trường đại học T1. Bản thân ông Phan Thanh H còn ký tên vào các biên bản, đồng ý tháo dỡ căn nhà đang sử dụng và trả lại đất cho Trường đại học T1. Tuy nhiên, ông Phan Thanh H không cung cấp thông tin này cho tôi, vẫn cố tình bán cho tôi toàn bộ diện tích nhà đất và ủy quyền cho tôi đi làm thủ tục hợp thức hóa toàn bộ nhà đất với diện tích 313m^2 là sai trái, lừa dối tôi.

Sau khi biết rõ sự việc, tôi đã liên hệ ông Phan Thanh H nhiều lần để yêu cầu ông Phan Thanh H phải trả lại tiền cọc cho tôi nhưng ông cố tình né tránh tôi.

Đến tháng 01 năm 2024, tôi bất ngờ nhận được thông báo thụ lý vụ án số 14/2024/TB-TLVA ngày 03/01/2024 của Tòa án nhân dân Quận 7. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh H, tôi không đồng ý vì như trên đã nêu, ông Phan Thanh H đã có hành vi cố ý lừa dối tôi trong giao dịch mua bán nhà. Tôi là người đang bị lừa dối, đang bị thiệt hại. Tôi yêu cầu ông Phan Thanh H phải trả lại tôi số tiền đã nhận là 600 triệu đồng, thời bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận theo đúng quy định tại Biên bản thỏa thuận mua bán nhà. Tổng cộng tiền cọc và tiền bồi thường gấp đôi trước sau là 01 tỷ 200 triệu đồng chẵn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Yêu cầu tòa án xem xét hủy Giấy ủy quyền công chứng số 004803 ngày 20/6/2022 tại Văn phòng C1 và buộc ông Nguyễn Quốc K1 trả lại toàn bộ hồ sơ gốc của nhà đất tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn sẽ hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 600.000.000 đồng đã nhận trong vòng 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn trình bày: Bị đơn đồng ý hủy Giấy ủy quyền công chứng số 004803 ngày 20/6/2022 tại Văn phòng C1 và trả lại toàn bộ hồ sơ gốc của nhà đất tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận của nguyên đơn và bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 600.000.000 triệu đồng đã nhận từ bị đơn. Hai bên thực hiện cùng lúc giao nhận tiền và bàn giao giấy tờ tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 661/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấm dứt Thỏa thuận mua bán nhà ngày 20/6/2022 và Chấm dứt Giấy ủy quyền công chứng số 004803 ngày 20/6/2022 tại Văn phòng C1.

2. Buộc ông Phan Thanh H hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc K1 số tiền là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng. Buộc ông Nguyễn Quốc K1 hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ giấy tờ gốc của nhà đất tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phan Thanh H bao gồm: "Tờ khai đăng ký nhà đất" (Bản đối chiếu bản chính) và "Giấy tay cho nhà đất" (Bản đối chiếu Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh). Thi hành cùng lúc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3. Đình chỉ yêu cầu bồi thường gấp đôi số tiền cọc tại Biên bản thỏa thuận mua bán nhà số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng của ông Nguyễn Quốc K1.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm Ông Nguyễn Quốc K1 phải chịu là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23P số 0019038 ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. H5 lại cho ông Nguyễn Quốc K1 số tiền 23.400.000 (Hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn) đồng. Ông Phan Thanh H chịu 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng án phí dân sự được cấn trừ vào số tiền 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2023/0037798 ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh ông Phan Thanh H còn phải nộp 16.000.000 (Mười sáu triệu) đồng tiền án phí.

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

Ngày 01/10/2024, nguyên đơn ông Phan Thanh H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn mất số tiền cọc 500.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận.

Ngày 03/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Quốc K1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc bị đơn mất số tiền cọc 500.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, bị đơn đồng ý cho nguyên đơn hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng tiền cọc trong thời hạn một tháng kể từ ngày xét xử phúc thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Thanh H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 661/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

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 luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Phan Thanh H, bị đơn ông Nguyễn Quốc K1 nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là gồm ông/bà Nguyễn Văn B, Lã Thị H1, Võ Thị H4 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Thanh H, đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn mất số tiền cọc 500.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu và chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 20/06/2022 ông Phan Thanh H có lập "Biên bản thỏa thuận mua bán nhà" với ông Nguyễn Quốc K1, nội dung ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông K1 nhà đất tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích toàn bộ khuôn viên là 313m^2, giá mua bán là 4.600.000.000 đồng. Cùng ngày 20/06/2022, thực hiện theo nội dung "Biên bản thỏa thuận mua bán nhà" nêu

trên, ông Phan Thanh H lập Giấy ủy quyền số công chứng 004803, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung ông Phan Thanh H ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc K1 liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các công việc: Đo đạc diện tích, lập bản vẽ, nộp và nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện hợp đồng, ông K1 đã giao cho ông H số tiền 500.000.000 đồng, ông H ký tên nhận tiền vào "Biên bản thỏa thuận mua nhà" nêu trên và giao cho ông K1 các giấy tờ nhà đất gồm: Tờ khai đăng ký nhà đất (Bản đối chiếu bản chính); Giấy tay cho nhà đất (Bản đối chiếu Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận G, TP .). Đến ngày 23/07/2022, ông K1 thanh toán thêm số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng của ông Phan Thanh H (số tài khoản 0903399216 ngân hàng N, chủ tài khoản tên Phan Thanh H). Như vậy, tổng số tiền ông K1 đã giao cho ông H là 600.000.000 đồng.

Xét tính hợp pháp của Biên bản thỏa thuận mua bán nhà ngày 20/06/2022 ký giữa ông Phan Thanh H và ông Nguyễn Quốc K1, nội dung nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mua bán nhà đất có diện tích 313m^2 tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất này nguyên đơn đang sử dụng, các bên đều xác nhận tại thời điểm ký Biên bản thỏa thuận ngày 20/6/2022 nhà đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận theo quy định, biên bản thỏa thuận không có công chứng, chứng thực, không xác định số thửa, tờ bản đồ. Căn cứ các Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản thỏa thuận mua bán nhà) ký kết giữa ông Phan Thanh H và ông Nguyễn Quốc K1 ngày 20 tháng 6 năm 2022 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản thỏa thuận mua bán nhà) ngày 20/6/2022 vô hiệu nên căn cứ quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015: *"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"*; như vậy, nguyên đơn ông H phải hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng mà bị đơn đã thanh toán và bị đơn trả lại toàn bộ hồ sơ gốc của nhà đất tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn như cấp sơ thẩm tuyên là đúng quy định.

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn mất số tiền đã thanh toán 500.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 661/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành

phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm của nguyên đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Xét ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 131, 422, 427 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc K1 về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm thủ tục tố tụng.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Thanh H;

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 661/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấm dứt Thỏa thuận mua bán nhà ngày 20/6/2022 và Chấm dứt Giấy ủy quyền công chứng số 004803 ngày 20/6/2022 tại Văn phòng C1.

2. Buộc ông Phan Thanh H hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc K1 số tiền là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng. Buộc ông Nguyễn Quốc K1 hoàn trả tại toàn bộ hồ sơ giấy tờ gốc của nhà đất tại địa chỉ F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phan Thanh H bao gồm: "Tờ khai đăng ký nhà đất" (Bản đối chiếu bản chính) và "Giấy tay cho nhà đất" (Bản đối chiếu Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh). Thi hành cùng lúc tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền (chậm nhất là hết ngày 26/4/2025).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ yêu cầu bồi thường gấp đôi số tiền cọc tại Biên bản thỏa thuận mua bán nhà số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng của ông Nguyễn Quốc K1.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Quốc K1 phải chịu là 600.000 đ (Sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23P số 0019038 ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. H5 lại cho ông Nguyễn Quốc K1 số tiền 23.400.000 (Hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Ông Phan Thanh H chịu 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng, cấn trừ vào số tiền 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2023/0037798 ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phan Thanh H còn phải nộp thêm 16.000.000 (Mười sáu triệu) đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh H chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0036546 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, ông H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Nguyễn Quốc K1 chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông K1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019939 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, ông K1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án 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, 7b 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.

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

Nơi nhận :
- TAND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 7, Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Quận 7, Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 7, Tp.HCM;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Anh Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa