

Bản án số:1049/2023/DS-PT

Ngày: 07/11/2023

*“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 Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Nguyễn Thị Thu

- 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:** Bà Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07/11/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/TLPT - DS ngày 19 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS - ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2201/2023/QĐ-PT ngày 22/5/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số:12616/2023/QĐ-PT ngày 19/9/2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4861/2023/QĐ-PT ngày 19/10/2023, Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Thân Trọng T, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số E TTH08, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Bị đơn : Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số E TTH08, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Đại diện ủy quyền: Ông Trần Trung C1; Địa chỉ: Số E C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Võ Thị Cẩm N, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Số E TTH08, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

2/ Ông Huỳnh Kim D, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Số E TTH08, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.(có đơn xin vắng mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị L.
Địa chỉ: Số D khu phố E, phường H, Quận A, TP .. (có mặt)
4/ Ông Đặng Hoàng Xuân V - sinh năm: 1996.
Địa chỉ: Số E TTH08, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/9/2018, đơn yêu cầu bổ sung khởi kiện đề ngày 14/9/2022, bản tự khai, biên bản hòa giải, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Thân Trọng Thái trình bày:

Ngày 09/7/2010 ông Thân Trọng T và bà Nguyễn Thị C có lập hợp đồng giấy tay về việc ông T bán cho bà C một phần đất có diện tích 50m² (dài 12,5m, ngang 4m), tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, nằm trong thửa đất số 164-2, tờ bản đồ số 10^E (SDN), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5623 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 14/6/2004 cho ông Thân Trọng T, bà Võ Thị Cẩm N với giá 550.000.000 đồng, bà C đã thanh toán số tiền 250.000.000 đồng và khi nào tách sổ ra công chứng thì trả hết tiền còn lại. Tuy nhiên, do phần diện tích đất ông T chuyển nhượng cho bà C không có mã hẻm nên theo quy định của pháp luật thì phần đất trên không thể tách thửa được. Nay ông T đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12 tuyên hợp đồng chuyển nhượng giấy tay giữa ông Thân Trọng T và bà Nguyễn Thị C là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông T nhận lại phần đất đã chuyển nhượng, bồi thường chi phí xây dựng căn nhà trên đất phần giá trị trượt giá đến nay theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông T đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12 tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Kim D với bà Nguyễn Thị L ngày 20/6/2015 là vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đình V1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị C thừa nhận có mua bán với ông Thân Trọng T phần đất 50m² với giá là 550.000.000 đồng, bà C đã giao 250.000.000 đồng, ông T chỉ yêu cầu thanh toán trước số tiền trên, còn lại 300.000.000 đồng đến khi nào xây nhà tách sổ và ký công chứng thì sẽ giao hết tiền còn lại. Sau đó ông T xin giấy phép xây dựng để bà C xây dựng căn nhà vào năm 2010 với giá trị khoảng 250.000.000 đồng. Đến năm 2015 do cần tiền trả nợ nên bà C đã bán căn nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị L với giá 1.100.000.000 đồng và bà đã nhận 700.000.000 đồng. Nay bà C yêu cầu vợ chồng ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng (tách thửa, ra sổ và ký công chứng sang tên cho bà) và bà C sẽ thanh toán tiếp cho ông T số tiền còn lại 300.000.000 đồng. Nếu ông T không muốn thực hiện hợp đồng nữa thì phải bồi thường cho bà C số tiền 2.500.000.000 đồng để bà C trả lại cho L và đi mua nhà khác, vì hủy hợp đồng, hợp đồng vô hiệu phải xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Đối với biên bản định giá ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, ông V1 không đồng ý với

mức giá theo biên bản vì ông cho rằng mức giá này là thấp, tuy nhiên ông không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L bày (đại diện ủy quyền ông Nguyễn Đình VI) trình bày:

Căn nhà và quyền sử dụng đất tranh chấp giữa ông T với bà C đã được bà C và ông D bán cho bà L và nhận 700.000.000 đồng. Vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng của bên ông Thân Trọng T. Nếu ông T muốn hủy hợp đồng thì phải bồi thường cho bà C để bà C có tiền bồi thường do hủy hợp đồng với bà L, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Kim D trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị C kết hôn năm 2009, trong quá trình chung sống, bà C có mua phần đất 50m² (dài 12,5m, ngang 4m) tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 164-2, tờ bản đồ số 10^E (SDN), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5623 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 14/6/2004 cho ông Thân Trọng T, bà Võ Thị Cẩm N với giá 550.000.000 đồng. Số tiền mua đất là tiền riêng của bà C, không liên quan đến ông, ông cam kết đó là tài sản riêng của bà C, không khiếu nại về sau, đồng thời xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Cẩm N trình bày:

Bà là vợ của ông Thân Trọng T, bà cùng ông T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5623 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 14/6/2004. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng giấy tay cho bà C chỉ một mình ông T ký và không có sự đồng ý của bà, bà cũng không ủy quyền cho ông T chuyển nhượng đất cho bà C. Bà thống nhất với ý kiến của ông Thân Trọng T, đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hoàng Xuân V trình bày:

Ông là con của bà Nguyễn Thị C, hiện đang sinh sống tại phần đất tranh chấp thuộc phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với mẹ ông là bà Nguyễn Thị C. Đối với vụ kiện này, ông thống nhất với toàn bộ ý kiến của mẹ ông, đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

Toà án nhân dân Quận 12 đã tiến hành hoà giải, nhưng các bên không thống nhất được cách giải quyết toàn bộ vụ án, nên đã tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS - ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị C cùng người sinh sống trên đất là ông Đặng Hoàng Xuân V phải có trách nhiệm trả lại cho ông Thân Trọng T, bà Nguyễn Thị Cẩm N1 phần đất có diện tích phần đất 50m² (dài 12,5m, ngang 4m) tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa đất số 164-2, tờ bản đồ số 10^E (SDN), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở,

hồ sơ gốc số 5623 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 14/6/2004 cho ông Thân Trọng T, bà Võ Thị Cẩm N.

Ông Thân Trọng T, bà Võ Thị Cẩm N có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày bà C có đơn thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên mà ông T, bà N chưa thanh toán cho bà C thì ông T, bà N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2. Tuyên bố Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015 là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày bà L có đơn thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên mà bà C chưa thanh toán cho bà L thì bà C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 03/03/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới ngoài các chứng cứ đã giao nộp tại cấp sơ thẩm, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

1. Về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo:

Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận 12 được tuyên ngày 03/3/2023.

Ngày 03/3/2023, bị đơn bà C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đơn kháng cáo còn trong hạn luật định.

2. Về nội dung kháng cáo:

Ngày 09/7/2010, ông Thân Trọng T và bà Nguyễn Thị C có lập hợp đồng giấy tay về việc ông T bán cho bà C một phần đất có diện tích 50m² (dài 12,5m, ngang 4m), tọa lạc tại phường T, Quận A, TP ., nằm trong thửa đất số 164-2, tờ

bản đồ số 10E (SDN), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5623 do A cấp ngày 14/6/2004 cho ông Thân Trọng T, bà Võ Thị Cẩm N với giá 550.000.000 đồng, bà C đã thanh toán số tiền 250.000.000 đồng và khi nào tách sổ ra công chứng thì trả hết tiền còn lại. Tuy nhiên, do phần diện tích ông T chuyển nhượng cho bà C không có mã hẻm nên theo quy định pháp luật thì phần đất trên không thể tách thửa được. Tòa sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xem xét về giá trị bồi thường mà nguyên đơn phải bồi thường cho bà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Qua xem xét chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự nhận thấy:

Ngày 14/6/2004, Ủy ban nhân dân Quận A, TP . cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5623, thửa đất số 164-2, tờ bản đồ số 10E (Sơ đồ nền), diện tích sử dụng là 563,5m² cho ông Thân Trọng T và bà Võ Thị Cẩm N.

Ngày 09/7/2010, ông Thân Trọng T thỏa thuận với bà Nguyễn Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng 1 phần thửa đất trên, diện tích 12,5m x 4m = 50m² bằng giấy tay, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Sau đó bà C chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Thị L bằng giấy tay.

Căn cứ điểm 2.2, khoản 2 mục 1 phần những quy định chung của Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp-Bộ T2 hướng dẫn: Hợp đồng, văn bản về bất động sản mà bên có bất động sản là hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn hình thức công chứng tại Phòng Công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản. Xét thấy, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/7/2010 giữa ông T và bà C là hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không được công chứng, chứng thực mà chỉ viết tay nên không đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai 2003, sửa đổi bổ sung 2009. Mặt khác, hồ sơ không thể hiện bà N là vợ ông T ủy quyền cho ông T được toàn quyền đứng ra ký thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C, bà N cũng thừa nhận khi chuyển nhượng giấy tay cho bà C chỉ một mình ông T ký và không có sự đồng ý của bà. Do đó, theo quy định tại các Điều 134, 142 của Bộ luật dân sự 2005 Hợp đồng sang nhượng nhà đất trên vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết. Dẫn đến giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015 của bà C, ông D với bà L cũng vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết.

* Về lỗi các bên khi các bên giao kết hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 1, Điều 2 của Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010 giữa ông T, bà C thể hiện nội dung: Giá chuyển nhượng phần đất là 550.000.000 đồng, bà C thanh toán trước 250.000.000 đồng, ông T thực hiện thủ tục tách thửa, ra công chứng thì bà C sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại.

Tuy nhiên, sau khi bà C xây nhà xong thì ông T không thể tiến hành tách thửa do thửa đất không đáp ứng đầy đủ các điều kiện về tách thửa theo quy định của pháp luật, đất không có mã số hẻm nên không tách thửa được. Nhận thấy, khi ông T, bà C giao kết hợp đồng sang nhượng nhà đất có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, mặc dù phần diện tích sang nhượng là 50m² (dài 12,5m, ngang 4m) nằm trong thửa đất số 164-2, tờ bản đồ số 10E (Sơ đồ nền), diện tích sử dụng là 563,5m² chưa được tách thửa, chưa có giấy chứng nhận nhưng hai bên vẫn tiến hành sang nhượng. Bà C khi mua phần đất trên biết giấy chứng nhận đứng tên hai vợ chồng ông Thân Trọng T và bà Võ Thị Cẩm N nhưng khi ký hợp đồng không có xác nhận của bà N mà bà C vẫn giao dịch như vậy là đã vi phạm quy định pháp luật về quyền định đoạt đối với tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Ngoài ra, trước khi mua đất bà C không liên hệ tìm hiểu cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được biết phần đất mua có tách thửa và có ra được giấy chứng nhận không. Tại thời điểm bà C mua đất của ông T, thì phần đất này chỉ là phần đất trống, sau đó bà C có xây dựng thêm căn nhà để sinh sống. Ngày 20/6/2015, bà C chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp với ông T cho bà Nguyễn Thị L với giá 1.100.000.000 đồng, bà L thanh toán trước 700.000.000 đồng còn lại 400.000.000 đồng sẽ giao đủ cho bà C khi bà C cung cấp đầy đủ giấy tờ cho bà L. Xét thấy, bà L biết phần đất mà bà giao kết với bà C chưa được tách thửa, chưa có giấy chứng nhận riêng, chưa thay đổi chủ sở hữu pháp lý sang tên bà C nhưng vẫn giao kết hợp đồng. Như vậy, các bên tham gia giao kết hợp đồng ngày 09/7/2010 và giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015 là có lỗi ngang nhau. Như vậy, cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng ngày 09/7/2010 và giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015 là vô hiệu do không đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có cơ sở.

Theo chứng cứ có trong hồ sơ và các đương sự thừa nhận ông T đã nhận của bà C số tiền 250.000.000 đồng nên ông T phải có trách nhiệm trả lại cho bà C số tiền 250.000.000 đồng. Theo Biên bản giá tài sản ngày 13/9/2022, cấp sơ thẩm tính ông T và bà C mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ số tiền 598.950.000 đồng, tương đương số tiền 299.475.000 đồng, số tiền ông T phải trả cho bà C là 656.010.940 đồng. Tại phiên tòa, ông T tự nguyện, hỗ trợ thêm bà C số tiền 343.989.060 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/7/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị C đề nghị định giá lại nhà và đất tại một phần nhà số E đường T, KP C, phường T, Quận A, TP . là đối tượng của Hợp đồng sang nhượng ngày 09/7/2010 được ký giữa ông T và bà C.

Ngày 24/7/2023, Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành quyết định Số 9846/2023/QĐ-TĐG trung cầu thẩm định giá. Căn cứ kết quả của Chứng thư

thẩm định giá ngày 21/8/2023, thì giá trị công trình xây dựng là 187.440.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất đô thị là 2.625.000.000 đồng.

Xét lỗi hai bên ngang nhau trong việc chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên hai bên cùng chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch phần đất chuyển nhượng, giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định ngày 21/8/2023 là 2.625.000.000 đồng, chênh lệch so với giá chuyển nhượng số tiền 550.000.000 đồng giữa ông T, bà C là 2.075.000.000 đồng (2.625.000.000 đồng - 550.000.000 đồng), tương đương 45% hợp đồng ($45\% \times 2.075.000.000$ đồng) = 933.750.000 đồng để tính lỗi của hai bên. Do đó, ông T và bà C mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ số tiền 933.750.000 đồng, tương đương số tiền 466.875.000 đồng.

Vì vậy số tiền ông T phải trả cho bà C là 904.315.000 đồng (250.000.000 đồng + 187.440.000 đồng + 466.875.000 đồng) và số tiền 343.989.060 đồng (do nguyên đơn không kháng cáo nên giữ nguyên phần hỗ trợ này). Tổng cộng số tiền ông T phải trả là 1.248.304.060 đồng.

Như vậy, căn cứ kết quả chứng thư thẩm định ngày 21/8/2023 thì giá trị nhà và đất có giá cao hơn kết quả định giá của cấp sơ thẩm nên kháng cáo của bà Nguyễn Thị C là có cơ sở chấp nhận và đề nghị sửa án sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 3/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu sửa bản án số 41/2023/DS - ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để xem xét về giá trị bồi thường vì bản án sơ thẩm đã xét xử không đúng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

[3] Xét thấy: Theo đơn khởi kiện ghi ngày 10/9/2018 và Đơn yêu cầu ghi ngày 14/9/2020 (bl số 11, 14) ông Thân Trọng T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án

nhân dân Quận 12, TP . tuyên hủy "*Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) ngày 09/7/2010*" giữa ông Thân Trọng T và bà Nguyễn Thị C; Tuyên hủy "*Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 20/6/2015 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Kim D với bà Nguyễn Thị L*", ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4] Bản án cấp sơ thẩm đã nhận định như sau:

[4.1] Tại Điều 1, Điều 2 của "*Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010*" giữa ông T và bà C thể hiện giá chuyển nhượng phần đất là 550.000.000đồng, bà C thanh toán trước 250.000.000 đồng, ông T xin giấy phép xây dựng nhà cho bà C, bà C đã làm nhà xong, ông T thực hiện thủ tục tách thửa, ra công chứng thì bà C sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau khi bà C xây nhà xong thì ông T không tiến hành tách thửa để tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà C, do thửa đất không đáp ứng đầy đủ các điều kiện về tách thửa theo quy định của pháp luật, đất không có mã số hẻm nên không thể tách thửa được. Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện không có tài liệu nào chứng minh việc bà N đã ủy quyền cho ông T được toàn quyền đứng ra ký thỏa thuận chuyển nhượng cho người khác đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 142 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Theo điểm 2.2, Khoản 2 Mục 1 phần Những quy định chung của Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 06 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ T2 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất có quy định: "*Hợp đồng, văn bản về bất động sản mà bên có bất động sản là hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn hình thức công chứng tại Phòng Công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản*". Mặt khác, hợp đồng sang nhượng nhà đất giữa ông T, bà C là hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng lại không được công chứng, chứng thực mà chỉ là giấy viết tay giữa hai bên nên không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định pháp luật tại Điều 127 Luật đất đai 2003 sửa đổi bổ sung 2009. Như vậy, Hợp đồng sang nhượng nhà đất giữa ông T, bà Chính xác l vào ngày 09/7/2010, mặc dù các bên tham gia giao dịch là tự nguyện, tuy nhiên không đảm bảo các điều kiện về chủ thể, hình thức của hợp đồng theo quy định tại các điều 134, 142 của Bộ luật dân sự 2005 nên Hợp đồng sang nhượng nhà đất này vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng.

[4.2] Xét tính hợp pháp của "*Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015*": Nội dung của hợp đồng nêu trên thể hiện việc bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Kim D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L phần nhà đất đang tranh chấp với ông T với giá là 1.100.000.000đồng, bà L đã thanh toán trước 700.000.000đồng cho bà C, còn 400.000.000đồng còn lại sẽ giao đủ cho bà C, khi bà C cung cấp đầy đủ giấy tờ cho bà L. Hợp đồng này cũng được bằng giấy viết tay.

Tương tự, như việc phân tích ở Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010, thì Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015 của bà C, ông D với bà L cũng không đảm về mặt hình thức và nội dung. Bà C chuyển nhượng cho bà L

trong khi phần đất này vẫn chưa tách thửa sang tên bà C là không đảm bảo về mặt chủ thể nên căn cứ vào các điều 134, 142 của Bộ luật dân sự 2005 Giấy sang nhượng nhà đất này vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết.

[4.3] Về số tiền các bên đã giao nhận: Theo Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010 bên bà Nguyễn Thị C đưa trước cho ông Thân Trọng T số tiền 250.000.000đ. Theo Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015 phía bà Nguyễn Thị L đã thanh toán trước cho bà C số tiền là 700.000.000đồng. Việc giao nhận tiền được các bên thừa nhận nên Hội đồng xét xử làm căn cứ để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[4.4] Xét lỗi của các bên khi các bên giao kết hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Ông Thân Trọng T, bà Nguyễn Thị C là các cá nhân có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện giao kết Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, mặc dù phần đất có diện tích 50m² (dài 12,5m, ngang 4m) tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong thửa đất số 164-2, tờ bản đồ số 10^E (SDN) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5623 do Ủy ban nhân dân Quận A, TP . cấp ngày 14/6/2004 cho ông Thân Trọng T, bà Võ Thị Cẩm N chưa được tách thửa, chưa có giấy chứng nhận nhưng hai bên vẫn tiến hành sang nhượng, dựa trên giấy sang nhượng này bà C lại chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L theo Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L cũng biết phần đất mà bà giao kết với bà C là chưa được tách thửa, chưa có giấy chứng nhận riêng, chưa được thay đổi pháp lý sang tên bà C mà mới chỉ ký hợp đồng sang nhượng đối với ông T (là chủ sử dụng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn giao kết chuyển nhượng) nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc với bị đơn theo Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015. Như vậy, các bên tham gia ký kết Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010 và Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015 là có lỗi ngang nhau và việc ký hợp đồng này là vô hiệu do không đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T đã nhận tiền của bà C, bà C nhận tiền của bà L, các bên đã thừa nhận điều này. Do đó ông T phải hoàn trả số tiền đã nhận cho bà C, bà C phải hoàn trả số tiền đã nhận cho bà L.

Theo chứng cứ có tại hồ sơ vụ kiện và các đương sự thừa nhận thì ông T đã nhận của bà C số tiền là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng và bà C đã nhận số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng của bà L nên ông T phải có trách nhiệm trả lại cho bà C số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng, bà C phải trả lại cho bà L số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu đồng). Bà Nguyễn Thị C, cùng người sinh sống trên đất là ông Đặng Hoàng Xuân V phải có trách nhiệm trả lại cho ông Thân Trọng T, bà Nguyễn Thị C phần đất có diện tích phần đất 50m² (dài 12,5m, ngang 4m) tọa lạc tại phường T, Quận A, Tp ., thuộc một phần thửa đất số 164-2, tờ bản đồ số 10^E (SDN), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5623 do Ủy ban

nhân dân Quận A cấp ngày 14/6/2004 cho ông Thân Trọng T, bà Võ Thị Cẩm N. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 12, TP . đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá phần đất tranh chấp. Ông Nguyễn Đình V1 là đại diện ủy quyền của bà C, bà L không đồng ý với kết quả định giá tại biên bản định giá ngày 13/9/2022 của Tòa án nhưng không yêu cầu định giá lại theo như Biên bản ghi nhận sự việc về việc định giá tài sản ngày 14/11/2022 của Tòa án Quận A, TP . nên Hội đồng xét xử xem biên bản định giá ngày 13/9/2022 làm cơ sở giải quyết vụ kiện. Tại thời điểm bà C mua đất của ông T, thì phần đất này chỉ là phần đất trống, sau đó bà C có xây dựng thêm căn nhà để sinh sống tại đây. Theo như Biên bản định giá tài sản ngày 13/9/2022 của Tòa án thì căn nhà này có giá trị là 106.535.940 (Một trăm lẻ sáu triệu, năm trăm ba mươi lăm nghìn, chín trăm bốn mươi) đồng. Ông T lấy lại đất thì có trách nhiệm trả cho bà C giá trị xây dựng căn nhà trên đất là 106.535.940 (Một trăm lẻ sáu triệu, năm trăm ba mươi lăm nghìn, chín trăm bốn mươi đồng). Giá trị quyền sử dụng đất theo như Biên bản định giá tài sản ngày 13/9/2022 là 1.881.000.000 (Một tỷ tám trăm tám mươi một triệu) đồng, chênh lệch so với giá chuyển nhượng là 1.331.000.000đ. Xét lỗi của nguyên đơn, bị đơn đều có lỗi ngang nhau trong việc chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải cùng chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch phần đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, do bà C chỉ mới thanh toán cho ông T số tiền là 250.000.000đ trên hợp đồng 550.000.000đ, tương đương 45% hợp đồng, nên chỉ lấy số tiền 45% của số tiền chênh lệch ($45\% \times 1.331.000.000\text{đ} = 598.950.000\text{đ}$) để tính lỗi của hai bên. Do đó, ông T, bà C mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền 598.950.000đ, tương đương với số tiền là 299.475.000đ. Vì vậy, số tiền ông T phải trả cho bà C là: $(250.000.000\text{đ} + 106.535.940\text{đ} + 299.475.000\text{đ}) = 656.010.940$ (Sáu trăm năm mươi sáu triệu không trăm mười nghìn chín trăm bốn mươi) đồng. Tại phiên tòa, ông T tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà C số tiền 343.989.060 (Ba trăm bốn mươi ba triệu chín trăm tám mươi chín nghìn không trăm sáu mươi) đồng là hoàn toàn tự nguyện nên ghi nhận sự tự nguyện của ông T, tổng cộng ông T phải thanh toán cho bà chính số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

[5] Nhận định của HĐXX cấp phúc thẩm như sau:

[5.1] Xét về Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010:

[5.1.1] Tại thời điểm ký hợp đồng ngày 09/7/2010 ông Thân Trọng T, bà Võ Thị Cẩm N đã được Ủy ban nhân dân Quận A, TP . cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5623 ngày 14/6/2004 diện tích đất 563,5 m², nhà 124 m² thửa đất số 164-2 tờ bản đồ 10E (SDN) tại địa chỉ F khu phố C phường T.12 Tp . (tại bút lục số 47,48). Ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng đất (viết tay) để chuyển nhượng cho bà C phần đất có diện tích 50m² (dài 12,5m, ngang 4m) nằm trong thửa đất số 164-2, tờ bản đồ số 10^E (SDN). Thực hiện hợp đồng bà C đã chuyển cho ông T số tiền là 250.000.000 đồng (bút lục số 14, 21, 101, 103), còn lại số tiền 300.000.000đ hai bên thỏa thuận là : "*Ra công chứng xong bên B chồng đủ tiền còn lại (01 lần)*" (tại bút lục 76). Ông T đã giao đất và đi xin Giấy phép xây dựng để bà C xây trên đất đó 01 căn nhà (tại bút lục từ số 14, 20, 25, 41 đến 46, và số 101, số 103). Sau khi xây

dựng nhà xong thì bà C đã về đó sinh sống ổn định từ ngày 28/02/2011 cho đến nay (tại bút lục số 26, 27, và bút lục từ số 94 đến 96).

[5.1.2] "*Hợp đồng ngày 09/7/2010*" chưa được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật, chỉ có một mình ông T ký, tuy nhiên do bà C đã nhận đất, cất nhà trên đất và sinh sống từ đó cho đến nay nhưng bà Võ Thị Cẩm N không có bất kỳ ý kiến phản đối nào. Do đó có cơ sở để xác định là bà N đã biết và đồng ý với việc chuyển nhượng đất cho bà C.

[5.1.3] Nhận thấy, ông T và bà N đã giao 50m² đất trên bà C và bà C đã nhận và cất nhà ở trên đất. Bà C đã giao cho ông T, bà N số tiền là 250.000.000 đồng và hiện nay do nhà đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận nên hai bên chưa thể thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Xét, từ thực tế nêu trên theo quy định tại Điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Điều 134 BLDS năm 2005, Điều 129 BLDS năm 2015, HĐXX có căn cứ để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 09/7/2010 có hiệu lực pháp luật, Cấp sơ thẩm xác định "*Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010*" vô hiệu là chưa áp dụng đúng các quy định pháp luật nêu trên.

[5.1.4] Theo Điều 2 thỏa thuận khác tại "*Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010*", có nội dung như sau: "*Bên A (ông T) lo giấy xin phép xây dựng cho bên B (bà C) (chi phí bên B chịu), làm nhà xong bên A lo tách sổ (chi phí bên A chịu ...)*" (tại bút lục số 76)

Theo các tài liệu có tại bút lục số 14, 11, 101, 103 thể hiện ông T, bà N, người đại diện theo ủy quyền của ông T xác định không thể tách thửa đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà C vì không đủ điều kiện về diện tích, không có mã số hẻm và từ đó yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng ngày 09/7/2010, tuy nhiên ông T, bà N cùng người đại diện theo ủy quyền của ông T không đưa ra được chứng để chứng minh cho lời trình bày của mình trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

- Theo Công văn số 7033/UBND-TNMT ngày 09/10/2023 của A, TP . đã trả lời Công văn số 3734/TATP-TDS ngày 22/9/2023 của TAND Tp Hồ Chí Minh về việc liên quan đến nhà đất tranh chấp, có nội dung như sau: "*Về điều kiện tách thửa hiện nay A đang áp dụng Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố về diện tích tối thiểu được tách thửa... A nhận thấy: Trường hợp nhà đất theo đề nghị của TAND Tp. HCM chưa được các đơn vị thực hiện theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014....(cụ thể: chưa được UBND Phường nơi có đất xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, sự phù hợp quy hoạch, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ; chưa được chi nhánh V2 kiểm tra, có ý kiến xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận...)*

- Theo quy định tại Điều 3, Điều 4, điểm b khoản 1 Điều 5 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố về diện tích tối thiểu được tách thửa thì diện tích Thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau

khi tách thửa tại Quận A tối thiểu 50m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 04 mét.

[5.1.5] Như vậy có căn cứ để xác định mặc dù đã ký kết thỏa thuận, nhưng ông T bà N đã không thực hiện hồ sơ xin tách thửa, xin cấp giấy Chứng nhận theo quy định pháp luật, để các cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét giải quyết và khởi kiện ra Tòa yêu cầu hủy hợp đồng, nên việc chuyển nhượng QSDĐ theo quy định pháp luật cho bên bà C chưa thể thực hiện được. Và hiện nay, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010 theo yêu cầu của ông T, bà N. Bà C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại phần bồi thường. Trong quá trình Tòa án giải quyết ông T, bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh bên nhận chuyển nhượng QSDĐ là bà C có vi phạm nghĩa vụ dẫn đến phải hủy hợp đồng. Do đó bên chuyển nhượng là ông T và bà N đã có lỗi trong việc “Hợp đồng ngày 09/7/2010” bị hủy, cấp sơ thẩm xác định đất chưa được tách thửa, chưa có giấy chứng nhận nhưng hai bên vẫn tiến hành sang nhượng nên cả hai bên đều có lỗi là chưa chính xác, chưa đúng với bản chất của sự việc nêu trên.

[5.2] Như đã phân tích, do ông T, bà N hoàn toàn có lỗi khi hợp đồng bị hủy nên ông T, bà N phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà C theo quy định tại các Điều 425, Điều 426 BLDS năm 2005; Điều 13, Điều 360, Điều 419, Điều 427, Điều 428 BLDS năm 2015.

Theo chứng thư thẩm định giá số 21082303 - BDS/BT-HN ngày 21/8/2023 của Công ty TNHH Đ, thì căn nhà có giá trị còn lại là: 187.440.000đ (một trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng), phần đất diện tích 50 m² có giá trị là 2.625.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng). Do đó, sau khi trừ đi số tiền chuyển nhượng bà C chưa thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng, cần buộc ông T, bà N phải bồi thường cho bà C khi hủy Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010 với số tiền là: (2.625.000.000đ - 300.000.000đ) + 187.440.000đ = 2.512.440.000đ (Hai tỷ, năm trăm mười hai triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng).

[5.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà C số tiền 343.989.060đ (Ba trăm bốn mươi ba triệu chín trăm tám mươi chín nghìn không trăm sáu mươi đồng) cấp sơ thẩm đã ghi nhận và tuyên ông T phải thanh toán số tiền trên cho bà C. Xét việc cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông T và tuyên ông T, bà N thanh toán số tiền trên là tôn trọng sự tự nguyện của đương sự và phù hợp pháp luật, ông T, bà N không kháng cáo đối với nội dung này nên HĐXX xét thấy cần phải giữ nguyên.

[5.4] Như vậy, tổng số tiền mà ông T, bà N phải trả cho bà C là: 2.512.440.000đ + 343.989.060đ = 2.856.429.060đ (Hai tỷ, tám trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm hai mươi chín ngàn, sáu mươi đồng)

[5.5] Về “*Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015*”: Nhận thấy, bà C chuyển nhượng cho bà L trong khi nhà đất này vẫn chưa tách thửa, chưa được cấp giấy Chứng nhận cho bà C theo quy định pháp luật do đó không đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, không đảm bảo về mặt chủ thể nên cấp sơ thẩm tuyên

"Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015" bị vô hiệu là phù hợp quy định tại điều 122, điều 128 Bộ luật dân sự 2005.

[5.6] Về lỗi và hậu quả của Giấy sang nhượng nhà đất vô hiệu: Như đã nêu tại mục [5.3] thì có cơ sở để xác định bà C và bà L đều cùng có lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu ngay từ lúc ký. Bà L đã giao cho bà C số tiền là 700.000.000đ, bà C chưa giao nhà đất cho bà L nên cấp sơ thẩm buộc bà C trả cho bà L số tiền đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 137 BLDS năm 2005.

[6] Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà C, chấp nhận lời đề nghị của đại diện VKSND TP . HCM tại phiên tòa, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS - ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh về giá trị bồi thường.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án bị sửa nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS - ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Tuyên bố hủy Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2010.

- Buộc bà Nguyễn Thị C cùng người sinh sống trên đất là ông Đặng Hoàng Xuân V phải có trách nhiệm trả lại cho ông Thân Trọng T, bà Nguyễn Thị Cẩm N1 phần đất có diện tích phần đất 50m² (dài 12,5m, ngang 4m) tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa đất số 164-2, tờ bản đồ số 10^E (SDN), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5623 do Ủy ban nhân dân Quận A, TP . cấp ngày 14/6/2004 cho ông Thân Trọng T, bà Võ Thị Cẩm N.

- Ông Thân Trọng T, bà Võ Thị Cẩm N có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền là 2.856.429.060đ (Hai tỷ, tám trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm hai mươi chín ngàn, sáu mươi đồng) ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị C có đơn thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên mà ông Thân Trọng T, bà Nguyễn Thị Cẩm N1 chưa thanh toán cho bà Nguyễn Thị C thì ông Thân Trọng T, bà Nguyễn Thị Cẩm N1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

1.2. Tuyên bố Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/6/2015 là vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 700.000.000(Bảy trăm triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày bà L có đơn thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên mà bà C chưa thanh toán cho bà L thì bà C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 89.128.581đ (T1 mười chín triệu, một trăm hai mươi tám ngàn, năm trăm tám mươi một đồng), được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.750.000đ (Tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002765 ngày 25/9/2018 và số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0105051 ngày 24/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T còn phải nộp số tiền án phí là 80.078.581đ (T1 mười triệu, bảy mươi tám ngàn, năm trăm tám mươi một đồng) ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

- Buộc bà Nguyễn Thị C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) + 32.000.000.000đ (Ba mươi hai triệu đồng) tổng cộng bà C phải nộp 32.600.000đ (Ba mươi hai triệu, sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. H lại cho bà C số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã đóng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/005476 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

5. Trường hợp bản án được 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 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận12, TPHCM;
- VKSND Quận12, TPHCM
- Chi cục THADS Quận12, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Ngọc Hương