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: **731**/2024/DS - PT Ngày: 22-8-2024 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 Doãn Thị Kim Thúy.

Các Thẩm phán:Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Bà Phạm Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lành, 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 Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 15 và ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 437/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3517/2024/QĐ - PT ngày 01 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10943/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964; Địa chỉ: 2 Khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1980; Địa chỉ: E khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022). (có mặt)

Bị đơn: Ông Đặng Văn S, sinh năm 1976 và bà Huỳnh Thị Mỹ L1, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: 1 khu phố H, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (ông S có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số B Khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Đặng Văn S (Sang em), sinh năm 1979. Địa chỉ: 1 khu phố H, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bà Lê Thị T, sinh năm 1968. Địa chỉ: D Ấp H, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Văn phòng C. Địa chỉ: B Đ, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở: Số D L, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Bà Nguyễn Thị Linh P1. (Xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Văn S; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- ông Nguyễn Văn L trình bày:

Qua giới thiệu ông L biết vợ chồng ông S, bà L1 có nhu cầu bán nhà đất và thấy giá cả hợp lý nên ngày 17/9/2019 ông L có cùng vợ chồng ông S, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 67,08m^2 thuộc thửa số 91-51 tờ bản đồ số 02 tại xã L và căn nhà trên đất với giá là 500.000.000 đồng nhưng vì để giảm tiền thuế và tiền công chứng nên chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá là 50.000.000 đồng. Giữa ông L và vợ chồng ông S có giấy tay biên nhận số tiền 500.000.000 đồng nhưng hiện nay giấy đó đã thất lạc nên nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ chứng minh cho việc giao nhận số tiền 500.000.000 đồng trên. Ông L thấy đề nghị của ông S ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng 50.000.000 đồng mục đích để giảm thuế thu nhập cá nhân cho ông S, ông L thấy hợp lý nên thống nhất ghi giá chuyển nhượng trong HĐCNQSDĐ là 50.000.000 đồng. Khi hai bên ký hợp đồng công chứng tại văn phòng C có mặt ông L và vợ chồng ông S, bà L1, ngoài ra không còn ai khác. Khi hai bên ký xong hợp đồng ông S, bà L1 giao giấy CNQSDĐ cho ông L để làm thủ tục đăng bộ QSDĐ. Do sau khi ký hợp đồng công chứng ông L làm thủ tục chuyển quyền thì phát sinh vấn đề là trong diện tích đất của ông L mua của ông S, bà L1 nằm trong phần bồi thường nên để chuyển tên trong giấy CNQSDĐ thì phải điều chỉnh diện tích đất và đồng ý bồi thường, bên ông S, bà

L1 lại không hợp tác với ông L nên ông L không thể làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ được, đồng thời sau khi ký hợp đồng công chứng bên ông S, bà L1 lại không tiến hành giao diện tích đất nói trên. Trên đất có căn nhà cấp 4, kết cấu cột bê tông, tường gạch, mái tôn, nền lót gạch men, căn nhà chiều ngang khoảng 4m, chiều dài khoảng 12m. Kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên ông L vẫn chưa được bàn giao quản lý sử dụng diện tích đất và nhà trên, hiện căn nhà ông S, bà L1 đóng cửa, giữ chìa khoá.

Trường hợp ông S có yêu cầu phản tố cho rằng đây là tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay giữa ông S em và ông L thì ông đề nghị bên ông S cung cấp chứng cứ. Ông L xác định thời điểm ông ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên với ông S, bà L1 ông L hoàn toàn không biết việc đất trên bị thu hồi chỉ đến khi ông L làm thủ tục đăng bộ thì mới nhận văn bản của VPĐK đất đai trả hồ sơ với lý do đất bị nhà nước thu hồi mới biết.

Ông L yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký với ông S, bà L1 lý do đối tượng đất không đúng như hợp đồng chuyển nhượng, diện tích đất đã bị Nhà nước thu hồi do đó ông L yêu cầu ông S, bà L1 trả lại số tiền chuyển nhượng ông S, bà L1 đã nhận là 500.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường hợp đồng theo giá trị đất hiện tại theo chứng thư định giá số 0412.1/2023/CT-CITYLAND/SG ngày 25/12/2023 là 578.000.000 đồng (vì định giá diện tích đất trên là 1.578.000.000 đồng trừ đi số tiền ông L đã chuyển nhượng là 500.000.000 đồng). Ngoài ra nguyên đơn không trình bày gì thêm.

Bị đơn ông Đặng Văn S trình bày:

Vào năm 2019 cụ thể là ngày 17/9/2019 em trai ông tên Đặng Văn S (sinh năm 1979) thường gọi S em nói có vay tiền ông L số tiền 50.000.000 đồng nên năn nỉ vợ chồng ông đến văn phòng C ký tên giấy bảo lãnh nợ cầm cố giấy đỏ nhà của ông diện tích 67,08m^2 thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng ông đứng tên cho ông L. Ông có ký tên vào HĐCNQSDĐ trên tại văn phòng công chứng Đào Xuân T1 và giao bản gốc giấy đỏ diện tích đất trên cho ông L giữ. Ông xác định ông cũng không nhận khoản tiền nào từ ông L và không biết sự việc vay tiền sau này do tin tưởng em trai nên ông nghĩ ký tên cầm giấy đỏ cho em thôi không có mục đích bán diện tích đất trên. Khoảng một thời gian sau ông có nhắc em trai tên S chuộc giấy đỏ về cho ông nhưng vẫn không thấy gì, khoảng 01 năm sau ông có liên hệ ông L để xin chuộc lại thì ông L nói là phải đưa 300.000.000 đồng mới cho chuộc vì ông S (em) mượn thêm. Ông thấy không có khả năng và cũng chỉ cam kết bảo lãnh cho khoản nợ 50.000.000 đồng thôi còn vượt quá ông không có khả năng. Sau đó ông có ý định khởi kiện đòi lại giấy đỏ thì em ông lại can ngăn nói để anh S em lo ông cũng thương em nên để im tới bây giờ, ông L cũng không liên hệ đòi tiền gì vợ chồng ông. Hiện nay trên diện tích đất trên có căn nhà cấp 4 chiều ngang khoảng 4,4m chiều dài khoảng 16,5m, nhà tường, lợp tôn, không có hàng rào do vợ chồng ông trực tiếp sử dụng không có tranh chấp hay chuyển

nhượng với ai. Đồng thời giá trị thực tế diện tích đất ông là 3.000.000.000 đồng việc giá trị đất chỉ có 50.000.000 đồng là không đúng giá trị thực tế. Thời điểm ông ký chuyển nhượng tại phòng công chứng với ông L ông hoàn toàn không biết việc đất của ông bị nhà nước thu hồi chỉ đến sau năm 2021 ông mới biết đất của ông bị Nhà nước thu hồi.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L, ông xác định không có việc mua bán nhà đất trên trong suy nghĩ ông chỉ ký cầm cố giấy đỏ vì số nợ 50.000.000 đồng em trai tên S của ông do ông S em nợ ông L nên phải thế chấp giao giấy đỏ cho ông L. Ông hoàn toàn không có bán nhà, hợp đồng bán nhà thực chất chỉ để đảm bảo khoản vay của em trai ông. Vì thế ông yêu cầu huỷ hợp đồng công chứng đã ký với ông L, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận QSDĐ đất và nhà diện tích 67,08m^2 thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh cho ông. Ông đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho bên ông L vì lý do hợp đồng này là để đảm bảo cho khoản vay của em trai ông tên S và giá trị thực tế của diện tích đất trên là hơn 50.000.000 đồng. Đồng thời, thời điểm ký hợp đồng thì diện tích đất trên đã bị nhà nước thu hồi nên hợp đồng trên không có giá trị pháp lý. Hiện căn nhà trên đất ông có cho bà Lê Thị T ở nhờ coi nhà dùm ông, ông cam kết không mua bán sang nhượng cho ai. Ông không đồng ý trả lại cho bên nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng vì không có nhận tiền, không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của nguyên đơn số tiền 578.000.000 đồng.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ L1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng bà là ông Đặng Văn S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn S (Sang em) trình bày:

Vào năm 2019 cụ thể là ngày 17/9/2019 ông có vay tiền ông L số tiền 50.000.000 đồng nên năn nỉ ông S, bà L1 là anh trai và chị dâu đến văn phòng công chứng ký tên giấy bảo lãnh nợ cầm cố giấy đỏ nhà của anh chị diện tích 67,08m^2 thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng anh chị đứng tên và giao giấy đỏ cho ông L để đảm bảo khoản vay cho ông. Sau khi anh S ký tên hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy đỏ nhà đất diện tích đất trên cho ông L giữ thì tôi đến nhà ông L nhận tiền, giữa ông và ông L có giấy nợ riêng nhưng do bên ông L giữ, ông không có giữ giấy tờ nào. Ông xác định anh ông tên S không bán đất cho ông L và chỉ biết giao giấy đỏ, ký tên hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản nợ của ông với ông L, số tiền ông vay ông L không có thời hạn trả nợ, hai bên thoả thuận lãi suất 10%/ tháng. Sau đó nửa tháng ông mượn thêm ông L 250.000.000 đồng có làm giấy nợ, ông vẫn đóng lãi đầy đủ mỗi tháng 30.000.000 đồng (gồm nợ cũ 50.000.000 đồng và nợ mới 250.000.000 đồng). Ông đóng lãi đến 6-7 tháng thì ngưng do dịch bệnh làm

ăn khó khăn, ông L báo tiền gốc và lãi lên 500.000.000 đồng. Do đó ông không có khả năng đóng lãi nữa thì ông L đe doạ lấy nhà của anh ông.

Nay ông xác định ông có nợ ông L số tiền 500.000.000 đồng và ông đồng ý trả số nợ cho ông L, ông xác định hợp đồng chuyển nhượng trên giữa ông L với ông S, bà L1 là để đảm đảm bảo cho khoản nợ của ông, thực chất không có việc mua bán nhà đất cũng không có bàn giao nhà đất. Ông đồng ý trả thay cho ông S, bà L1 số tiền 500.000.000 đồng cho ông L và yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông S, bà L1 và ông L. Về nợ giữa ông và ông L khi vay tiền ông cũng không có giấy tờ gì chứng minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà là vợ ông L, bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông L, bà xác định số tiền ông L giao dịch là tiền riêng của ông L và bà không tranh chấp với ông L về số tiền dùng trong HĐCNQSDĐ trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đào Xuân T1 trình bày:

Ngày 17/9/2019 Văn phòng C đã tiến hành công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số chứng thực 003425 ngày 17/9/2019 đối với diện tích 67,08m^2 thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh giữa ông L với ông S, bà L1 theo đơn yêu cầu công chứng của ông S. Quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên đúng theo quy định pháp luật. Đối với tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án trên Văn phòng C không có ý kiến, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật đồng thời có đơn xin vắng mặt từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Các nội dung liên quan đến vụ án Ủy ban nhân dân huyện C đã cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Toà án và ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C thể hiện qua Công văn số 4885 ngày 21/7/2023, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật đồng thời đại diện Ủy ban nhân dân huyện C có đơn xin vắng mặt từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Bà là người được ông S cho ở nhờ trên căn nhà tại diện tích đất trên từ năm 2021 đến nay. Bà không rõ việc mua bán đất giữa hai bên như thế nào nên đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật đối với vụ án trên, bà không có ý kiến gì về tranh chấp trên.

Các bên thống nhất và không có ý kiến gì về biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2023 và chứng thư định giá số 0412.1/2023/CT-CITYLAND/SG ngày 25/12/2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 003425 ngày 17/9/2019 tại Văn phòng C đối với diện tích 67,08m^2 thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C giữa ông Nguyễn Văn L với ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1 vô hiệu.

Buộc ông S, bà L1 có trách nhiệm trả cho ông L số tiền tổng cộng *564.000.0000 (năm trăm sáu mươi bốn triệu) đồng* trong đó tiền giá trị hợp đồng đã nhận là 50.000.000 đồng và tiền bồi thường hậu quả hợp đồng vô hiệu là 514.000.000 đồng. Thời hạn trả số tiền *564.000.000 đồng* kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật. Ông L có trách nhiệm trả lại cho ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1 01 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh vào sổ số H02509 cấp ngày 12/6/2009.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/4/2024, bị đơn ông Đặng Văn S nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 17/4/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn trình bày:

Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì: Vợ chồng ông không nhận khoản tiền nào từ ông L và không biết sự việc vay tiền giữa nguyên đơn và ông S em, sau này do tin tưởng em trai nên ông mới ký tên cầm giấy đỏ để bảo đảm số nợ vay cho ông S em chứ không có mục đích bán miếng đất trên. Ông yêu cầu huỷ hợp đồng công chứng đã ký với ông L, ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà diện tích 67,08m^2 thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông. Ông đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho bên ông L vì việc ký kết hợp đồng này là để đảm bảo cho khoản vay của em trai ông (Sang em) và giá trị thực tế của diện tích đất trên là hơn 50.000.000 đồng, ngoài ra tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất trên đã bị nhà nước thu hồi nên hợp đồng trên không có

giá trị pháp lý. Hiện căn nhà trên đất ông có cho bà Lê Thị T ở nhờ coi nhà dùm ông, ông cam kết không mua bán sang nhượng cho ai. Ông không đồng ý trả lại cho bên nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng vì không có nhận tiền, không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của nguyên đơn số tiền 578.000.000 đồng.

Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày về việc kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ đã có Quyết định số 02/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024.

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, căn cứ kháng cáo không có cơ sở vì vậy đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Văn S (Sang em): Đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn S, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên án sơ thẩm. Về án phí các bên phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn S trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P, bà Lê Thị T đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, trong đó có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, kèm Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; Văn phòng công chứng Đào Xuân T1, đại diện Ủy ban nhân dân huyện C có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Đặng Văn S- bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét thấy, Ông Nguyễn Văn L và ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1 thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 003425 ngày 17/9/2019 đối với diện tích 67,08m^2 thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh đã được ký kết tại Văn phòng C, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, bị đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02509 cấp ngày 12/6/2009 cho nguyên đơn. Như vậy có căn cứ xác định thực tế giữa các bên đã thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng đây là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho khoản vay của em trai bị đơn là ông Đặng Văn S (Sang em) nhưng không đưa được chứng minh giữa nguyên đơn và ông Đặng Văn S (em) có quan hệ vay mượn nợ, hơn nữa nguyên đơn cũng cho rằng từ trước đến nay giữa nguyên đơn và ông Đặng Văn S (S em) không có mối quan hệ vay mượn tiền, vì vậy không có cơ sở xác định đây là hợp đồng giả cách như bị đơn trình bày.

Căn cứ Thông báo số 2181/TB-UBND của Ủy ban nhân dân huyện C ngày 27/5/2019 có nội dung thu hồi diện tích khoảng 33 m^2 thuộc phần đất 67,08m^2 thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số H02509 cấp ngày 12/6/2009 cho ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1, như vậy tại thời điểm hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 003425 ngày 17/9/2019 diện tích đất sử dụng đất thực tế của ông S, bà L1 đã có sự thay đổi so với nội dung hợp đồng cụ thể diện tích đất đã bị thu hồi là 33 m^2 tức diện tích chỉ còn lại là 34,8 m^2 so với diện tích đất trong hợp đồng là 67,08m^2 . Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện còn thời hạn sử dụng đất thì các bên đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm cho giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 003425 ngày 17/9/2019 đối với diện tích 67,08m^2 thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500.000.000 đồng. Xét thấy, hồ sơ vụ án không thể hiện nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bị đơn cũng không thừa nhận đã nhận, các bên không có biên bản giao nhận tiền tuy nhiên bị đơn đồng ý hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng cho nguyên đơn nên căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 003425 ngày 17/9/2019 với giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng là cơ sở để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, căn cứ Điều 131 BLDS thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 003425 ngày 17/9/2019 tại Văn phòng C mà các bên ký kết chỉ ghi nhận giá trị hợp đồng là 50.000.000 đồng và nội dung hợp đồng này đều được hai bên thừa nhận, vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu trả lại số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng của nguyên đơn, bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 50.000.000 đồng là bên mua, đồng thời nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn bản gốc giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số H02509 cấp ngày 12/6/2009 đã nhận từ bị đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho mình với số tiền là 578.000.000 đồng tương đương giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm đến thời điểm tranh chấp theo chứng thư định giá số 0412.1/2023/CT-CITYLAND/SG ngày 25/12/2023, xét thấy trong quá trình giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bên mua tức nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền (bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 50.000.000 đồng) nhưng bên bán là bị đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ giao diện tích đất trên theo đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L là chính quyền địa phương nơi có diện tích đất tranh chấp xác định diện tích nhà đất trên vẫn do gia đình ông S, bà L1 quản lý sử dụng từ năm 2009 đến nay hoàn toàn không có sự chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông L. Vì vậy bên bị thiệt hại trong vụ án trên là bên nguyên đơn.

Xét đến lỗi dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiêu: Trước khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2019, bị đơn đã biết diện tích đất của mình bị thu hồi thể hiện qua việc Ủy ban nhân dân huyện C đã tiến hành niêm yết thông báo thu hồi trên tại địa phương và các hộ xung quanh đều biết vào ngày 14/6/2019 nhưng ông S bà L1 vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên vào ngày 17/9/2019 là ông S, bà L1 có lỗi, đối với nguyên đơn ông L là người mua nhưng không kiểm tra thông tin về diện tích đất trên trước khi mua cũng có lỗi. Cấp sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu của của nguyên đơn và bị đơn là như nhau (50/50) là đúng đồng thời diện tích nhà đất trên từ trước đến nay vẫn do gia đình ông S, bà L1 quản lý sử dụng không có sự chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông L cho thấy ông L là người bị thiệt hại vì nguyên đơn khi đã hoàn thành nghĩa vụ giao tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn bị đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao diện tích

đất. Từ đó cho thấy bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn một khoản tiền trong việc chưa bàn giao đất từ khi ký hợp đồng đến nay. Theo vào chứng thư định giá số 0412.1/2023/CT-CITYLAND/SG ngày 25/12/2023. Giá trị quyền sử dụng thửa đất tại thời điểm định giá 1.078.000.000 đồng. Giá trị thiệt hại được xác định là giá trị tăng lên trừ đi giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là: 1.078.000.000 đồng – 50.000.000 đồng = 1.028.000.000 đồng. Do ông S, bà L1 có lỗi 50% nên ông S, bà L1 có trách nhiệm bồi thường cho ông L số tiền là 1.028.000.000 đồng x 50% = 514.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm xác định thiệt hại từ giao dịch vô hiệu còn bao gồm chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật.

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

[3] Về án phí dân sự:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0045767 ngày 02/6/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giờ, ghi nhận ông L đã nộp đủ, hoàn lại cho ông L tạm ứng án phí đã nộp số tiền 950.000.000 (chín trăm năm mươi nghìn) đồng còn lại sau khi khấu trừ theo biên lai trên. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giờ hoàn trả cho ông ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0045802 ngày 20/6/2022.

Ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1 phải chịu án phí dân sự về phần bồi thường hợp đồng là 26.560.000 (hai mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi ngàn) đồng. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giờ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0046547 ngày 13/11/2023.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm nộp án phí mà ông N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0034658 ngày 15/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ. Ông S đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 155; 123; 131; 360; 363; 364 và Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 66, Điều 188 Luật đất đai 2013; Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Nghị quyết số

02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử*:**

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 003425 ngày 17/9/2019 tại Văn phòng C đối với diện tích đất 67,08m^2 thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn L với ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1 vô hiệu.

5. Buộc ông S, bà L1 có trách nhiệm trả cho ông L số tiền tổng cộng 564.000.0000 (năm trăm sáu mươi bốn triệu) đồng, trong đó tiền giá trị hợp đồng đã nhận là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và tiền bồi thường hậu quả hợp đồng vô hiệu là 514.000.000 (năm trăm mười bốn triệu) đồng. Thời hạn trả số tiền 564.000.000 (năm trăm sáu mươi bốn triệu) đồng kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật. Ông L có trách nhiệm trả lại cho ông S, bà Mỹ L1 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 91-51, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh vào sổ số H02509 cấp ngày 12/6/2009.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng. Ghi nhận ông L đã tạm nộp nên ông S, bà L1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông L chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

7. Về án phí dân sự:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0045767 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giờ, ghi nhận ông L

đã nộp đủ. H lại cho ông L tạm ứng án phí đã nộp số tiền 950.000.000 (chín trăm năm mươi nghìn) đồng còn lại sau khi khấu trừ theo biên lai trên.

- Hoàn trả cho ông ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0045802 ngày 20/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giờ.

- Ông Đặng Văn S, bà Huỳnh Thị Mỹ L1 phải chịu án phí dân sự về phần bồi thường hợp đồng là 26.560.000 (hai mươi sáu triệu, năm trăm sáu mươi nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0046547 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giờ.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đặng Văn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm nộp án phí đã nộp theo biên lai thu số 0034658 ngày 15/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ. Ông Đặng Văn S đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

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

Doãn Thị Kim Thúy