TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 253/2024/DS-PT
Ngày 06 tháng 5 năm 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy cập nhật, biến động đăng ký tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy cập nhật, biến động đăng ký tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1834/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1148/2024/QĐPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Thúy H**, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

Địa chỉ thường trú: Số 57 Lê Văn Lương, Khu phố 1, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Z16, Đường 18, Khu dân cư Phước Kiển A, Ấp 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Đức D, sinh năm 1990; Địa chỉ: Phòng 2401 Lux 6 Vinhomes Golden River, Số 02 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2022 và ngày 20/12/2022) – Có mặt;

2. Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P**;

Địa chỉ: Số 523 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Anh V, sinh năm 1984 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 819/2 Quang Trung, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2016 và ngày 13/4/2024);

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

3.1. Ông Phạm Văn T[1], sinh năm 1976 – Vắng mặt;

Địa chỉ thường trú: Số 57 Lê Văn Lương, Khu phố 1, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Z16, Đường 18, Khu dân cư Phước Kiển A, Ấp 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.2. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1977 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành T: Ông Huỳnh Trung T[2], sinh năm 1993 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 793/28/7/26 Khu phố 4 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2023 và ngày 16/4/2024);

3.3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư và Xây dựng S;

Địa chỉ: Số 64 Trương Định, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư và Xây dựng S: Ông Nguyễn Hồng V[1], Giám đốc – Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt;

3.4. Công ty Cổ phần Phát triển Nam S;

Địa chỉ: Số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Phát triển Nam S: Bà Nguyễn Thị H[1], Nhân viên pháp chế - Bộ phận Quản trị Nhân sự – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 01 Đường số 05, Khu biệt thự Sông Ông Lớn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 018/GUQ.20-SDC ngày 01/12/2020);

3.5. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1959 – Vắng mặt;

3.6. Bà Dương Thị Thu H[2], sinh năm 1984 – Vắng mặt;

3.7. Anh Phạm Hoàng P[1], sinh năm 2000 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Z16, Đường 18, Khu dân cư Phước Kiển A, Ấp 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.8. Văn phòng công chứng Quận 7 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn), Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 24-26 Đường số 5, Khu đô thị Him Lam, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T[3], Trưởng Văn phòng – Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện không ghi ngày tháng năm 2016, đơn bổ sung ngày 17/02/2017, ngày 04/4/2018 và lời khai trong quá trình quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy H và người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Vào ngày 15/5/2015, bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1] ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T toàn bộ nhà, đất trên Thửa đất số 212, tờ bản đồ số 7 (thuộc lô Z16 Khu dân cư Sadeco - Phước Kiển), diện tích đất 90,2 m^2, nhà 1 trệt 3 lầu + sân thượng, với giá 2.750.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc 500.000.000 đồng, thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục công chứng thì ông T thanh toán tiếp 2.000.000.000 đồng thì bà H, ông T[1] sẽ giao toàn bộ giấy tờ cho ông T; Còn lại 250.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục nộp thuế. Ngày 09/10/2015, hai bên có lập biên bản xác nhận giá mua bán nhà đất là 2.600.000.000 đồng. Bà H và ông T[1] đều có ký nhận nhận tiền vào phía sau giấy thỏa thuận đặt cọc.

Ngày 25/8/2015, bà H, ông T[1] với ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Quận 7, với giá 680.000.000 đồng. Ngày 17/02/2016, hai bên ký thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 25/8/2015. Bà H và ông T[1] có đề nghị trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 2.492.681.000 đồng, nhưng ông T không nhận.

Ngày 17/02/2016, Bà H và ông T[1] ký với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P (sau đây viết tắt là Công ty P) Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng Quận 7 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T[3]) chứng thực, có nội dung: Bà H, ông T[1] đồng ý chuyển nhượng cho Công ty P quyền sử dụng đất, diện tích 90,5 m^2, Thửa số 212, tờ bản đồ số 7, xã Phước Kiển, đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521240 ngày 10/12/2013, với giá 680.000.000 đồng. Thanh toán một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng trên, bà H và ông T[1] đã giao cho Công ty P toàn bộ bản gốc Giấy chứng nhận của thửa đất trên và hiện nay Công ty P đã đăng bộ chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng Công ty P không thanh toán tiền cho bà H và ông T[1]. Mặc dù bà H và ông T[1] đã nhiều lần yêu cầu, nhưng Công ty P vẫn không hoàn trả bản gốc Giấy chứng nhận và các tài liệu liên quan cho bà H, ông T[1]. Thực tế tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có nhà nhưng chưa được cập nhật trên Giấy chứng nhận, trong hợp đồng cũng không thể hiện có chuyển nhượng nhà. Công ty P cũng chưa thanh toán cho bà H, ông T[1] số tiền chuyển nhượng (ghi trên hợp đồng) là 680.000.000 đồng.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Quận 7 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T[3]) công chứng số 002092 ngày 17/02/2016 giữa bà H, ông T[3] với Công ty P; Yêu cầu Công ty P trả lại cho bà H, ông T[1] toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến nhà đất nêu trên và hủy phần cập nhật sang tên Công ty P trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521239, số vào sổ cấp GCN số CH04152 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp cho bà Phạm Thị Thúy H ngày 10/12/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521240, số vào sổ cấp GCN số CH04152 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp cho ông Phạm Văn T[1] ngày 10/12/2013 đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động ngày 01/6/2016.

Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông T là 2.492.681.000 đồng theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 15/5/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2015, nhưng do ông T không có yêu cầu trong vụ án này, nên nguyên đơn sẽ tự thỏa thuận với ông T.

Tại đơn phản tố ngày 05/8/2016 của Công ty P và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Công ty P trình bày: Ông Nguyễn Thành T là Giám đốc Công ty P. Bị đơn thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông T, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn chỉ còn thiếu nguyên đơn số tiền 93.719.000 đồng, nên đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền này. Bị đơn có yêu cầu phản tố được tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển

nhượng ngày 17/02/2016 và yêu cầu Tòa án buộc những người đang ở trong nhà phải dọn ra khỏi nhà để giao nhà đất cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T ủy quyền cho người đại diện hợp pháp cho ông T trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký thỏa thuận đặt cọc ngày 15/5/2015, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/8/2015 giữa bà H, ông T[1] với ông T. Tổng số tiền ông T đã giao cho bà H, ông T[1] là 2.492.681.000 đồng và ngoài ra ông T còn nộp thuế thu nhập cá nhân cho bà H, ông T[1] với số tiền 13.600.000 đồng.

Sau khi ký Hợp đồng có công chứng ngày 25/8/2015 thì ông T làm thủ tục đăng bộ thì vào ngày 15/9/2015 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nhà Bè có Công văn số 237 trả hồ sơ không giải quyết với lý do đề nghị bà H, ông T[1] làm thủ tục chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trước khi làm thủ tục chuyển quyền cho ông T. Ông T có liên hệ nộp lại hồ sơ thì được trả lời là không thể đăng bộ, nên ông T rút hồ sơ ra và trao đổi với bà H, ông T[1] về việc không thể đăng bộ, nên cần phải hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/8/2015 giữa bà H, ông T[1] với ông T và ký lại Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H, ông T[1] cho Công ty P (do ông T là người đại diện theo pháp luật). Các bên thỏa thuận số tiền ông T đã thanh toán cho bà H, ông T[1] được chuyển qua cho Công ty P, giá chuyển nhượng vẫn giữ nguyên như ban đầu không thay đổi, chỉ thay đổi người nhận chuyển nhượng từ cá nhân ông T sang Công ty P do ông T làm Giám đốc. Do đó, cùng ngày 17/02/2016 bà H, ông T[1] và ông T đã ký văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/8/2015 giữa bà H, ông T[1] với cá nhân ông T và đồng thời bà H, ông T[1] ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất trên cho Công ty P. Sau khi ký hợp đồng thì Công ty P đã nộp thuế, đăng bộ và được cập nhật sang tên vào ngày 01/6/2016. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T[1] xin thêm và ông T đã cho thêm ông T[1] 100.000.000 đồng. Đối với số tiền 2.492.681.000 đồng đã được chuyển thành số tiền của Công ty P thanh toán cho nguyên đơn, nên ông T không có yêu cầu nguyên đơn trả lại. Vì vậy, ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư và Xây dựng S (viết tắt Công ty S) trình bày: Chủ nhà không ký hợp đồng trực tiếp với Công ty S trong việc tư vấn, thiết kế căn nhà tại lô Z16 Khu định cư Phước Kiển, mà Công ty S chỉ tham gia công đoạn cuối là kiểm tra, chỉnh sửa bản vẽ theo đúng thiết kế và quy chuẩn xây dựng nhằm cung cấp bản vẽ hợp lệ để chủ nhà xin phép xây dựng. Công ty S không được chủ nhà giao nhiệm vụ giám sát thi công, không được biết thời điểm thi công và hoàn thành công trình nên không nắm được thông tin. Công việc đã được thực hiện từ năm 2009 nên hiện nay bản vẽ không còn lưu trong danh mục lưu trữ. Bản vẽ mà Tòa án Quận 7 đang có chính là bản vẽ do Công ty S đã thực hiện và đóng dấu. Công ty S không có ký hợp đồng với chủ nhà về thực hiện

các thủ tục xin giấy phép xây dựng, xác nhận hoàn thành công trình nên Công ty S không nắm được thông tin. Việc cấp giấy phép xây dựng, xác nhận hoàn thành công trình là thuộc thẩm quyền của các cơ quan quản lý Nhà nước. Công ty S xin vắng mặt trong các buổi xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Phát triển Nam S (Công ty Nam S) trình bày: Công ty Nam S là chủ đầu tư Dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1). Ngày 27/12/2006, Công ty Nam S và Ban Quản lý khu Nam ký Biên bản thỏa thuận về việc giao nền tái định cư phục vụ các hộ dân bị giải tỏa trong dự án xây dựng Trường Đại học Sài Gòn. Thực hiện thỏa thuận trên, Công ty Nam S ký với ông Võ Văn K quy định về việc xây dựng nhà ở trong khu tái định cư Phước Kiển, có quy định rõ: *"Công trình xây dựng phải đúng theo thiết kế được duyệt và nằm trong diện tích đất được giao (kể cả các kết cấu ngầm dưới đất)"*. Ngày 31/8/2009, ba bên gồm: Công ty Nam S, Bản Quản lý khu Nam và ông Võ Văn K ký Biên bản cắm mốc giao nền nhà. Ngày 08/9/2009 ông K có gửi cho Công ty Nam S đơn xin đào đường lắp đồng hồ nước và ngày 13/10/2009 có Giấy đề nghị chấp thuận thiết kế, được Công ty Nam S chấp thuận, nhưng cho đến nay, ông K vẫn chưa thực hiện thủ tục hoàn công xây dựng tại Công ty Nam S. Như vậy, Công ty Nam S đã hoàn thành nghĩa vụ đối với Ban Quản lý khu Nam, còn về công tác hoàn công như: Xác nhận xây dựng nhà ở Z16 là trách nhiệm của ông K, Công ty Nam S chưa có thông tin, tài liệu nào do bên ông K yêu cầu xác nhận hoàn công.

Tại các bản tự khai cùng ngày 28/11/2022 của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Phạm Phi P, Phạm Hoàng P[1] và Dương Thị Thu H[2] đều trình bày: Các ông bà chỉ là người cư trú trong nhà, không có đóng góp công sức quản lý, xây dựng, sửa chữa gì, cũng không có liên quan gì đến tranh chấp giữa bà H với Công ty P và không có yêu cầu gì.

Tại Đơn vắng mặt ngày 27/5/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T[3] trình bày: Tại thời điểm công chứng, Văn phòng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng đúng quy định của pháp luật. Văn phòng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1843/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điểm a khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 128, khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 118, Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014; điểm d khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy H.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) có chứng nhận của Văn phòng công chứng Quận 7 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T[3], Thành phố Hồ Chí Minh), số công chứng 002092, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2016, giữa: Ông Phạm Văn T[1] và bà Phạm Thị Thúy H với Công ty TNHH Kinh doanh nhà P vô hiệu.

1.2. Buộc bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1] có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH Kinh doanh nhà P số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền thuế thu nhập cá nhân, số tiền nộp lệ phí trước bạ và số tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng là 5.504.510.860 đồng.

1.3. Buộc Công ty TNHH Kinh doanh nhà P có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1] bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521239, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04152 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 10/12/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521240, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04152 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 10/12/2013, để bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1] căn cứ Bản án này, được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cập nhật, biến động đứng tên bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1], đối với quyền sử dụng đất theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Kinh doanh nhà P yêu cầu bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1] tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) có chứng nhận của Văn phòng công chứng Quận 7 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T[3], Thành phố Hồ Chí Minh), số công chứng 002092, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2016, giữa: ông Phạm Văn T[1] và bà Phạm Thị Thúy H với Công ty TNHH Kinh doanh nhà P. Đồng thời yêu cầu buộc những người đang ở trong nhà phải dọn ra khỏi nhà để bàn giao toàn bộ nhà đất cho Công ty TNHH Kinh doanh nhà P.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí lập bản vẽ hiện trạng, thẩm định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 03/10/2023, bị đơn Công ty P và ông Huỳnh Trung T[2] là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T có đơn kháng cáo đều yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bị đơn Công ty P do ông Phạm Anh V đại diện giữ nguyên kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Phạm Thị Thúy H, ông Phạm Văn T[1] với Công ty P được công chứng ngày 17/02/2016; Buộc bà H, ông T[1] và những người đang ở trong nhà phải giao Thửa đất số 212 và căn nhà trên đất số Z16 cho Công ty P, Công ty P sẽ thực hiện hoàn công, đăng ký sở hữu nhà. Bản án sơ thẩm đã xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đơn khởi kiện không có yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H, ông T[1] với Công ty P. Trong hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ là chuyển nhượng gồm cả nhà và đất. Các bên đã thỏa thuận số tiền ông T đã thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất cho bà H, ông T[1] thì chuyển sang thực hiện nghĩa vụ trả tiền của Công ty P. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H, ông T[1] với Công ty P được công chứng ngày 17/02/2016 đúng quy định về hình thức, nội dung, các bên tự nguyện ký hợp đồng và Công ty P đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho bà H, ông T[1] bằng số tiền mà bà H, ông T[1] đã nhận của ông T thanh toán từ năm 2015. Việc tranh chấp từ năm 2016 đến nay đã quá lâu mà các bên vẫn không thỏa thuận được gì nên Công ty P không đồng ý ngừng phiên tòa 30 ngày.

Ông Huỳnh Trung T[2] đại diện cho ông Nguyễn Thành T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong giấy đặt cọc đã ghi rõ bà H, ông T[1] chuyển nhượng cho ông T toàn bộ nhà và đất, vì ông T không đăng bộ được nên ông T, bà H, ông T[1] mới thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho cá nhân ông T và chuyển sang chuyển nhượng cho Công ty P do ông T làm Giám đốc để Công ty P đăng bộ, còn giá cả và việc thanh toán vẫn giữ nguyên như cũ, chỉ thay đổi về đối tượng nhận chuyển nhượng. Việc ông D nói ông T cho bà H, ông T[1] vay tiền nên mới làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là vu khống. Ông T[1] là cán bộ Nhà nước có quen biết với ông T nên ông T mới đồng ý nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà H, ông T[1]. Ông T[2] không đồng ý ngừng phiên tòa 30 ngày.

Ông Vũ Đức D đại diện cho nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy H không đồng ý kháng cáo của Công ty P và không đồng ý kháng cáo của ông Nguyễn Thành T. Sau khi xét xử sơ thẩm thì hai bên có gặp nhau thỏa thuận là bà H, ông T[1] sẽ hoàn trả 5,4 tỷ đồng để Công ty P trả các giấy tờ lại cho bà H, ông T[1] và hủy hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Tòa án ngừng phiên tòa 30 ngày để các bên thương lượng. Việc Công ty P nói Tòa án cấp sơ thẩm xử vượt quá yêu cầu khởi kiện là không đúng vì bà H đã có đơn kiện bổ sung nội dung này. Căn nhà chưa được hoàn công và chưa cập nhật trên giấy chứng nhận, nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 118 Luật nhà ở; Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế; Hợp đồng chỉ ghi chuyển nhượng đất, không ghi chuyển nhượng nhà, Công ty P không chứng minh được bà H, ông T[1] chuyển nhượng nhà, cũng không chứng minh được bà H, ông T[1] đồng ý chuyển số tiền đã nhận của ông T sang Công ty P. Tuy hợp đồng đặt cọc có ghi chuyển nhượng cả nhà và đất,

nhưng khi bà H, ông T[1] ký hợp đồng chuyển nhượng cho cá nhân ông T vào ngày 15/8/2015 thì hợp đồng đặt cọc đương nhiên hết hiệu lực. Ngày 17/02/2016, các bên đã ký văn bản hủy hợp đồng nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H, ông T[1] với cá nhân ông T cũng đã hết hiệu lực. Vì vậy, không có căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông T[1] với Công ty P ngày 17/02/2016 là bao gồm chuyển nhượng nhà trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo đều hợp lệ; về nội dung đề nghị bác các kháng cáo và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong văn bản ủy quyền của ông Nguyễn Thành T có cho ông Huỳnh Trung T[2] được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm; Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty P và đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành T (do ông Huỳnh Trung T[2] đại diện) đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nguyên đơn, bị đơn và ông Nguyễn Thành T vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia; Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T[3] có yêu cầu xét xử vắng mặt; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư và Xây dựng S, Công ty Cổ phần Phát triển Nam S và các đương sự: Phạm Văn T[1], Phạm Thị P, Dương Thị Thu H[2], Phạm Hoàng P[1] vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Thúy H có yêu cầu ngừng phiên tòa 30 ngày để các bên thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, nhưng người đại diện hợp pháp của Công ty P và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành T đều không đồng ý, nên không có căn cứ để ngừng phiên tòa.

[2] Thửa đất số 212, Tờ bản đồ số 7, diện tích 90,5 m^2, loại đất ở nông thôn thuộc lô Z16 Khu dân cư Sadeco, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà 01 trệt, 02 lầu và sân thượng trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1], đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521239 (Phạm Thị Thúy H đứng tên) và số BQ 521240 (Phạm Văn T[1] đứng tên), cùng số vào sổ cấp GCN CH04152 cùng ngày 10/12/2013.

Ngày 15/5/2015, bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1] ký Thỏa thuận đặt cọc với nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất nêu trên với giá 2.750.000.000 đồng, đến ngày 25/8/2015 hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 212, theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên với giá 680.000.000 đồng, được Văn phòng công chứng Quận 7 công chứng số 010510. Bà H, ông T[1] đã giao cho ông T bản gốc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên và từ ngày 15/5/2015 đến ngày 09/10/2015, bà H, ông T[1] đã nhận của ông T tổng cộng 2.492.681.000 đồng; đồng thời ông T[1] và ông T ký Biên bản xác nhận ngày 09/10/2015 có nội dung thỏa thuận lại giá nhà, đất là 2.600.000.000 đồng, phí hoàn công ông T chịu.

Tại Công văn số 237/CV-CNNB ngày 15/9/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, chi nhánh Nhà Bè có nội dung đề nghị ông Phạm Văn T[1] và bà Phạm Thị Thúy H thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu nhà trước khi làm thủ tục chuyển quyền cho ông Nguyễn Thành T.

Ngày 17/02/2016, bà H, ông T[1] với ông T ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 212 đã được Văn phòng công chứng Quận 7 công chứng số 010510 và cũng trong ngày 17/02/2016, bà H và ông T[1] ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Toàn bộ) cho Công ty P (cũng do ông T, Giám đốc Công ty P làm đại diện) Thửa đất số 212, diện tích 90,5 m^2 theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521239 và số BQ 521240 cùng số vào sổ cấp GCN CH 04152 cùng ngày 10/12/2013, với giá 680.000.000 đồng. Tuy trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng và hợp đồng cũng không ghi nhận căn nhà trên đất, nhưng bà H, ông T[1] và ông T (với tư cách là Giám đốc Công ty P) đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 2.600.000.000 đồng, bao gồm quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất. Công ty P đã thực hiện các thủ tục đăng bộ, đến ngày 01/6/2016 thì Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên Công ty P trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521239 và số BQ 521240 cùng số vào sổ cấp GCN CH 04152 cùng ngày 10/12/2013.

Tại Công văn số 7956/VPĐK-ĐK ngày 22/5/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đã thực hiện việc cập nhật biến động chuyển nhượng cho Công ty TNHH Kinh doanh nhà P tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sơri BQ 521239 (số vào số cấp GCN CH04152) ngày 10/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp là đúng quy định của pháp luật.

[3] Mặc dù bà Phạm Thị Thúy H, ông Phạm Văn T[1] ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty P không đề cập căn nhà trên đất, nhưng tại thời điểm bà H, ông T[1] ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty P thì trên Thửa đất số 212 đã có sẵn căn nhà của bà H, ông T[1] xây dựng trên đất. Tuy căn nhà trên đất chưa được cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng căn nhà đã được bà H, ông T[1] xây dựng hợp pháp và không thuộc trường hợp không được phép tồn tại trên đất; Do đó, bà H, ông T[1] có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014 và có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 179 Luật đất đai năm 2013; Công ty P có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 169 Luật đất đai năm 2013. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên Công ty P trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà H và mang tên ông T[1].

[4] Trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty P thì bà H, ông T[1] đã ký thỏa thuận đặt cọc, ký hợp đồng chuyển nhượng cho cá nhân ông Nguyễn Thành T toàn bộ nhà và đất nêu trên với giá chuyển nhượng bao gồm cả nhà và đất là 680.000.000 đồng (nhưng thực tế các bên thống nhất giá chuyển nhượng cả nhà và đất là 2.600.000.000 đồng và và H, ông T[1] đã nhận của ông T số tiền 2.492.681.000 đồng). Cùng ngày hủy hợp đồng chuyển nhượng cho cá nhân ông T thì bà H, ông T[1] đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty P (do ông T đại diện Công ty P ký hợp đồng) cũng ghi giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng và giá chuyển nhượng thực tế cũng là 2.600.000.000 đồng. Việc các bên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H, ông T[1] với cá nhân ông T để ký lại hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H, ông T[1] với Công ty P do ông T làm đại diện diễn ra trong cùng một ngày và Công ty P đã được đăng bộ sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi cá nhân ông T không được đăng bộ sang tên, chứng tỏ lời trình bày của ông T về việc chuyển người nhận chuyển nhượng nhà đất của bà H, ông T[1] từ cá nhân ông T sang Công ty P do ông T làm đại diện là nhằm để Công ty P được đăng bộ sang tên, là có căn cứ;

[5] Từ phân tích tại mục **[3]** và mục **[4]** trên, có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Phạm Thị Thúy H, ông Phạm Văn T[1] với Công ty P (do ông Nguyễn Thành T làm đại diện) được Văn phòng công chứng Quận 7 công chứng ngày 17/02/2016 là đúng với ý chí tự nguyện của bà H, ông T[1] là chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất cho Công ty P. Do đó, Hợp đồng này không thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định tại Điều 410 và Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 407 và Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015).

[6] Từ ngày 15/5/2015 đến ngày 25/8/2015, bà H và ông T[1] đã nhận của ông T số tiền 2.492.681.000 đồng và ông T (với tư cách cá nhân) trình bày toàn bộ số tiền mà ông đã thanh toán cho bà H, ông T[1] được chuyển sang thực hiện nghĩa vụ của Công ty P (cũng do ông T làm đại diện) thanh toán cho bà H, ông T[1] nên có căn cứ để xác định Công ty P đã thanh toán cho bà H, ông T[1] 2.492.681.000 đồng/2.600.000.000 đồng, đạt 95,87% số tiền phải thanh toán, là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ thanh toán.

Đối với số tiền Công ty P chưa thanh toán cho bà H, ông T[1] là 107.319.000 đồng. Do Công ty P vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ năm 2016, đến nay giá trị nhà đất đã tăng lên, nên Công ty P phải thanh toán tương ứng với giá trị nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Các bên đương sự đều thống nhất Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam số Vc 23/08/374/BĐS ngày 09/8/2023, tổng giá trị quyền sử dụng đất và công trình trên đất là 8.838.707.000 đồng. Do đó, Công ty P phải tiếp tục thanh toán cho bà H, ông T[1] số tiền là [107.319.000 đồng (x 8.838.707.000 đồng)/2.600.000.000 đồng] = 364.831.229 đồng.

[7] Tại Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Phạm Thị Thúy H, ông Phạm Văn T[1] với Công ty P (do ông Nguyễn Thành T làm đại diện) được Văn phòng công chứng Quận 7 công chứng ngày 17/02/2016 quy định các khoản thuế và lệ phí do hai bên chịu trách nhiệm nộp theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 2; khoản 5 Điều 3 Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007, sửa đổi bổ sung năm 2012 (luật có hiệu lực tại thời điểm nộp thuế) thì bà H và ông T[1] là đối tượng phải nộp thuế thu nhập do chuyển nhượng bất động sản. Ông T đã nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bà H, ông T[1] với số tiền là 13.600.000 đồng, nên chấp nhận yêu cầu của ông T, buộc bà H, ông T[1] phải hoàn trả số tiền này lại cho ông T.

Theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ (có hiệu lực tại thời điểm trước bạ) thì Công ty P là đối tượng phải nộp thuế trước bạ, nên không chấp nhận yêu cầu của ông T đòi bà H, ông T[1] phải trả số tiền ông T đã nộp thuế trước bạ là 1.991.000 đồng.

[8] Về chi phí lập bản đồ địa chính và định giá tổng cộng là 40.000.000 đồng. Các đương sự đã thỏa thuận bà H chịu 20.000.000 đồng, Công ty P chịu 20.000.000 đồng. Do Công ty P đã nộp tạm ứng 40.000.000 đồng nên bà H phải nộp 20.000.000 đồng để hoàn trả lại cho Công ty P.

[9] Án phí: Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điểm a khoản 2 Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[9.1] Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Bà Phạm Thị Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch (do bị bác yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bác yêu cầu hủy cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) là 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)*.

- Bà Phạm Thị Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho ông Nguyễn Thành T (6.800.000 đồng x 5%) = 340.000 đồng.

- Ông Phạm Văn T[1] phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho ông Nguyễn Thành T (6.800.000 đồng x 5%) = 340.000 đồng.

- Công ty P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền còn phải tiếp tục trả cho bà H, ông T[1] (364.831.229 đồng) với số tiền án phí là 18.241.561 đồng;

- Ông Nguyễn Thành T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền bị bác yêu cầu (1.991.000 đồng) với số tiền án phí là 300.000 đồng;

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên Công ty P và ông Nguyễn Thành T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Từ các phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của Công ty P và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thành T, sửa Bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thành T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1834/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà Phạm Thị Thúy H về việc: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Quận 7 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T[3]) công chứng số 002092 ngày 17/02/2016 giữa bà H, ông T[1] với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P; Về yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn

Kinh doanh nhà P trả lại cho bà H, ông T[1] toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến nhà đất nêu trên và về yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521239, số vào sổ cấp GCN số CH04152 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp cho bà Phạm Thị Thúy H ngày 10/12/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521240, số vào sổ cấp GCN số CH04152 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp cho ông Phạm Văn T[1] ngày 10/12/2013 đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động ngày 01/6/2016.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P:

2.2.1. Buộc bà Phạm Thị Thúy H, ông Phạm Văn T[1] và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Toàn bộ) giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T[1] và bà Phạm Thị Thúy H với bên nhận chuyển nhượng là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P (do ông Nguyễn Thành T ký đại diện), được Văn phòng công chứng Quận 7 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T[3]) công chứng số 002092, Quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2016.

Buộc bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1] cùng những người đang cư trú trong nhà, đất trên gồm các ông, bà: Phạm Thị P, Phạm Hoàng P[1], Dương Thu H[2] phải giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn kinh doanh nhà P Thửa đất số 212, diện tích 90,5 m^2 và căn nhà trên đất, Tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn thuộc lô Z16 Khu dân cư Sadeco, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh hiện do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P được chỉnh lý biến động vào ngày 01/6/2016 trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 521239 (Phạm Thị Thúy H đứng tên) và số BQ 521240 (Phạm Văn T[1] đứng tên), cùng số vào sổ cấp GCN CH04152 cùng ngày 10/12/2013. Thời hạn lưu cư là 06 (sáu) tháng, kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới Thửa đất số 212 được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 07/01/2021; Đặc điểm, cấu trúc nhà được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2017.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P có quyền và nghĩa vụ thực hiện thủ tục hoàn công nhà và kê khai đăng ký quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

2.2.2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P thanh toán nốt số tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất cho bà Phạm Thị Thúy H và ông

Phạm Văn T[1] là 364.831.229 đồng *(Ba trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm ba mươi mốt ngàn hai trăm hai mươi chín đồng).*

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành T;

- Buộc bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1] mỗi người phải hoàn trả cho ông Nguyễn Thành T 6.800.000 đồng *(Sáu triệu tám trăm ngàn đồng)*/người.

- Bác yêu cầu của ông Nguyễn Thành T đòi bà Phạm Thị Thúy H và ông Phạm Văn T[1] phải hoàn trả 1.991.000 đồng *(Một triệu chín trăm chín mươi mốt ngàn đồng).*

2.4. Về chi phí lập bản đồ địa chính và định giá tổng cộng là 40.000.000 đồng. Ghi nhận sự thỏa thuận bà Phạm Thị Thúy H chịu 20.000.000 đồng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P chịu 20.000.000 đồng. Do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P đã nộp tạm ứng 40.000.000 đồng nên buộc bà Phạm Thị Thúy H phải nộp 20.000.000 đồng để hoàn trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P.

2.5. Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

2.5.1. Buộc bà Phạm Thị Thúy H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 540.000 đồng *(Năm trăm bốn mươi ngàn đồng)* và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tiền số 0009633 ngày 15/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, còn phải nộp là 340.000 đồng *(Ba trăm bốn mươi ngàn đồng).*

2.5.2. Buộc ông Phạm Văn T[1] phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 340.000 đồng *(Ba trăm bốn mươi ngàn đồng).*

2.5.3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 18.241.561 đồng *(Mười tám triệu hai trăm bốn mươi mốt ngàn năm trăm sáu mươi mốt đồng)* và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 42.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009768 ngày 15/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7. Hoàn trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P 23.758.439 đồng *(Hai mươi ba triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn bốn trăm ba mươi chín đồng);*

2.5.4. Buộc ông Nguyễn Thành T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)*;

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh nhà P tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 0004145 ngày 09/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Thành T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thành T tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 0004103 ngày 27/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTA (24b).

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

Phạm Văn Công