

**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: 406/2018/DSPT

Ngày: 23/4/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn.

Các Thẩm phán:

1. Ông Lưu Ngọc Thạch
2. Ông Trịnh Đắc Phú

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Đoàn Thực Trinh – Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

**Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 23 tháng 4 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/DSPT
ngày 30 tháng 01 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DS-ST ngày 27/11/2017 của Tòa án nhân
dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 742/2018/QĐPT ngày 27
tháng 02 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số
1565/2018/QĐPT ngày 20 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Đào Ngọc H, sinh năm 1970 (vắng mặt);
Địa chỉ: 99 LTT, phường BN, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà Nguyễn Hữu Thi Th, sinh năm 1974 (vắng mặt).
Địa chỉ: 1135 NVH, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bà H và bà T: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Căn hộ 1802 Toà nhà PP. Số 561A ĐBP, Phường BE, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Trần Hoàng L, sinh năm 1963 (có mặt);

2. Bà Bùi Thanh H, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 567 BH, Phường H, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bà H: Ông Trần Hoàng L, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 567 BH, Phường H, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: 52 Đường 49A, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bà LA: Ông Trần Hoàng L, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 567 BH, Phường H, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn : Ông PM– luật sư Công ty Luật hợp danh SGVN, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: 99 SNA, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của ông P: Bà Lương Tâm A, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 209/16 LVS, Phường M, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Trụ sở: 12 PDL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh Quận B: 168 TVB, phường TMLi, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Lê Văn Đ (có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn – Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H, Bà Nguyễn Thị Mai L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2011, các bản tự khai và biên bản hòa giải, Bà Đào Ngọc H và Bà Nguyễn Hữu Thi Th thống nhất trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008 giữa Bà Nguyễn Thị Mai L, Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H với Bà Đào Ngọc H và Bà Nguyễn Hữu Thi Th tại Phòng công chứng số C TP. Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 26/8/2008) là hoàn toàn hợp pháp, việc Ủy ban nhân dân Quận B điều chỉnh diện tích đối với thửa đất số 1343-1, tờ bản đồ số 01 xã An P(theo tài liệu 299/TTg của TTCP) không làm thay đổi bản chất của thỏa thuận nên nguyên đơn (bà H, bà T) yêu cầu khởi kiện: Buộc bà LA, ông L, bà H phải thực hiện Hợp đồng 26/8/2008; bà LA, ông L, bà H phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 406755 (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận số AO406755) cho bà H và bà T để làm thủ tục đăng bộ và nhận số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 22.332.878.586 đồng.

Tại phiên tòa ngày 27/11/2017, Ông Đoàn Văn T làm người đại diện hợp pháp cho bà H và bà T trình bày:

- Bản án dân sự phúc thẩm số 225/2014/DS-PT ngày 24/02/2014 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự Quận B đã ban hành Quyết định thi hành án số 727/QĐ-CCTHA ngày 18/03/2014 về việc bà H và bà T đã thi hành án nộp án phí dân sự sơ thẩm là 130.332.878 đồng và thi hành án khoản phải trả cho ông L, bà H, bà LA số tiền 22.332.878.586 đồng theo Quyết định thi hành án số 805/QĐ-CCTHA ngày 01/4/2014. Đồng thời, ông L, bà H, bà LA đã hoàn tất thủ tục giao lô đất có diện tích 3.482,9m² tọa lạc tại phường TĐ, Quận B, TP. Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận số AO 406755, sổ vào sổ H01023 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 26/10/2009) và bản chính Giấy chứng nhận số AO 406755 cho phía bà H, bà T.

- Căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 225/2014/DS-PT ngày 24/02/2014 và Giấy xác nhận kết quả thi hành án số 656/GXN-THA ngày 23/4/2014, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận B đã cập nhật đăng ký biến động đối với diện tích 3.482,9m² đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà H và bà T vào ngày 21/11/2014 theo đúng quy định pháp luật.

- Ngày 19/10/2015 Bà Nguyễn Hữu Thi Th đã chuyển nhượng phần sử dụng đất của mình tại thửa đất số 506, tờ bản đồ số 03 cho Bà Đào Ngọc H. Hợp đồng chuyển nhượng số 010998 được lập cùng ngày tại Văn phòng công chứng BT. Việc chuyển nhượng này đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận B cập nhật đăng ký biến động vào ngày 03/11/2015.

- Ngày 31/3/2017 bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.482,9m² đất tọa lạc tại phường TĐ, Quận B, TP. Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận số AO 406755 cho Ông Trần Thanh P. Hợp đồng chuyển nhượng số 003468 được lập cùng ngày tại Văn phòng công chứng BT. Việc chuyển nhượng này đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận B cập nhật đăng ký biến động vào ngày 19/04/2017.

- Vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa Bà Đào Ngọc H, Bà Nguyễn Hữu Thi Th đối với Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H, Bà Nguyễn Thị Mai L đã kết thúc. Các bên đương sự đã thực hiện xong và đầy đủ các nội dung của Bản án dân sự phúc thẩm số 225/2014/DS-PT ngày 24/02/2014 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

- Việc Quyết định giám đốc thẩm số 03/2017/DS-GĐT ngày 17/01/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2013/DS-ST ngày 09/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận B và Bản án dân sự phúc thẩm số 225/2014/DS-PT ngày 24/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án từ cấp sơ thẩm là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, do không làm thay đổi bản chất vụ án.

Ý kiến của bị đơn do Ông Trần Hoàng L trình bày:

Theo đơn phản tố đề ngày 23/8/2011 và ngày 29/11/2011, bị đơn (ông L, bà H, bà LA) yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ngày 26/8/2008 ký tại Phòng công chứng số C TP. Hồ Chí Minh (số công chứng 20343, quyển 05TP/CC-SCC/HDGD) giữa bà LA, ông L, bà H với bà H và bà T vì các lý do:

- Giao dịch này vi phạm điều cấm được quy định tại các Điều 4, Điều 122, Điều 128, Điều 410, và Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003;

- Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bà H và bà T) vi phạm điều khoản thanh toán của hợp đồng và cố tình thực hiện hành vi chiếm đoạt hồ sơ của lô đất để mang đi đăng ký khi chưa có ý kiến của bên chuyển nhượng và chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đối với ông L, bà H, bà LA.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/11/2017, ông L và đại diện ủy quyền cho bà H, bà LA trình bày thay đổi yêu cầu:

1/ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008 tại Phòng công chứng số C, Tp. Hồ Chí Minh, được giao kết giữa ông L, bà H, bà LA với bà Hvà bà T về việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 3.495m² tại xã AP, phường TĐ, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh;

2/ Công nhận phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008 đã được thực hiện trước khi bà Hvà bà T khởi kiện, cụ thể: Số tiền bà Hvà bà T đã giao cho ông L, bà H, bà LA là 18.867.121.414 đồng, tương đương với phần diện tích đất là 1.600,5m²;

3/ Buộc ông L, bà H và bà LA, giao trả cho bà H, bà T số tiền 22.323.878.586 đồng, từ việc thi hành án đối với Bản án phúc thẩm số 225/2014/DS-PT ngày 24/02/2014;

4/ Buộc bà H, bà T giao trả cho ông L, bà H, bà LA phần diện tích đất 1.882,4m² theo Giấy chứng nhận số AO 406755 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 26/10/2009 cho ông L, bà H, bà LA, và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận B đăng ký nội dung thay đổi;

5/ Tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa Bà Đào Ngọc H với Ông Trần Thanh P đối với lô đất 3.482,9m² tại phường TĐ, Quận B, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số AO 406755, lý do: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp đất đang có tranh chấp, do đã có Quyết định giám đốc thẩm số 03/2017/DS-GĐT ngày 17/01/2017 và vi phạm quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; và tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Trần Thanh P do Bà Lương Tâm A đại diện trình bày:

Ngày 06/11/2016, Ông Trần Thanh P và Bà Đào Ngọc H ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 506, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại địa chỉ phường TĐ, Quận B, TP. Hồ Chí Minh. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, ông P đã xem xét các giấy tờ pháp lý thể hiện bà H là người đứng tên chủ quyền sử dụng đất, với diện tích 3.482,9m² theo Giấy chứng nhận số AO 406755 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 26/10/2009 đã đăng ký cập nhật biết động vào các ngày 21/11/2014 và ngày 03/11/2015.

Ngày 31/3/2017, ông P và bà H đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 3.482,9m² theo Hợp đồng chuyển nhượng đất số 003468 tại Văn phòng công chứng BT. Sau khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ thuế, ông P đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận B cập nhật biến động vào ngày 19/4/2017 và xác nhận Ông Trần Thanh P là người đứng tên chủ quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.482,9m² theo Giấy chứng nhận số AO 406755 (sổ vào sổ H01023).

Đối với các yêu cầu thay đổi của ông L, bà H, bà LA trong vụ án được thụ lý tại số 45/TB-TA của Tòa án nhân dân Quận B. Người đại diện theo ủy quyền cho ông P có ý kiến trình bày:

1/ Chấp thuận yêu cầu của ông L, bà H, bà LA về việc công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008 tại Phòng công chứng số C TP. Hồ Chí Minh.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của ông L, bà H, bà LA về việc công nhận một phần Hợp đồng ngày 26/8/2008 đã được thực hiện trước khi bà H, bà T khởi kiện, cụ thể: Số tiền của bà H, bà T đã giao cho ông L, bà H, bà LA là 18.867.121.414 đồng, tương đương với diện tích đất 1.600,5m².

3/ Không chấp nhận yêu cầu của ông L, bà H, bà LA trả lại cho bà H và bà T số tiền 22.323.878.586 đồng.

- Không chấp nhận tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Bà Đào Ngọc H với Ông Trần Thanh P.

4/ Đề nghị Tòa án nhân dân Quận B đảm bảo cho quyền lợi cho Ông Trần Thanh P, bởi lẽ thời điểm thực hiện giao kết hợp đồng đối với bà H về việc chuyển nhượng diện tích 3.482,9m² đất theo Giấy chứng nhận số AO 406755 không có bất kỳ ý kiến hoặc bị ngăn chặn nào của cơ quan chức năng có thẩm quyền. Việc giải quyết vụ án phải đảm bảo quyền sử dụng trọn thửa đất với diện tích 3.482,9m² cho Ông Trần Thanh P.

Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 27/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận B đã tuyên như sau:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 21, khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91, 95, 96, 99; Điều 101; Điều 186, 187;

Điều 210; điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122, khoản 2 Điều 689, điều 697, 698, 700, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

Áp dụng Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Công nhận toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20343 ký 26/8/2008 tại Phòng công chứng số C, Tp. Hồ Chí Minh, được giao kết giữa Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H, Bà Nguyễn Thị Mai L với Bà Đào Ngọc H và Bà Nguyễn Hữu Thi Th về việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 3.482,9m² tại phường TĐ, Quận B, TP. Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 406755 số vào sổ H01023 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 26/10/2009 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật, và đã được các bên tuân thủ thi hành án xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Không chấp nhận hủy bỏ một phần Hợp đồng ngày 26/8/2008 về yêu cầu của ông L, bà H, bà LA trả lại cho bà H, bà T số tiền 22.323.878.586 đồng để nhận lại đất; và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn việc Bà Đào Ngọc H và Bà Nguyễn Hữu Thi Th phải giao trả cho ông L, bà H và bà LA phần diện tích đất 1.882,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 406755 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 26/10/2009.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông L, bà H, bà LA tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa Bà Đào Ngọc H với Ông Trần Thanh P;

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/12/2017, bị đơn – Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H, Bà Nguyễn Thị Mai L kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp

nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngày 12/12/2017, Viện kiểm sát nhân dân Quận B ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 411/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm, gồm các nội dung:

Thứ nhất, trong quá trình thực hiện hợp đồng do phía bà H không đủ năng lực tài chính nên đã không thanh toán đúng hạn như đã cam kết. Hợp đồng chuyển nhượng xảy ra tranh chấp do phần lớn lỗi của bên mua. Giá thị trường hiện nay có chênh lệch rất lớn so với giá theo hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H và bà T luôn khẳng định muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông L, bà H và bà LA không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Do đó, chỉ có cơ sở công nhận phần hợp đồng đã thực hiện, buộc bên bán phải giao diện tích đất tương ứng với số tiền đã nhận của bên mua. Phần diện tích còn lại bên mua chưa trả tiền, bên bán không đồng ý bán nữa, trong khi giá thị trường có sự thay đổi mà hai bên không thỏa thuận được, nên không có cơ sở để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Thứ hai, việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P vào ngày 31/3/2017 là sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 03/2017/DS-GĐT. Do đó, việc bà H chuyển nhượng cho ông P là vi phạm điều cấm của pháp luật, vì diện tích đất 3.495m² là đối tượng của hợp đồng, là tài sản đang tranh chấp, việc chuyển nhượng nhằm mục đích trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ, nên giao dịch giữa bà H và ông P là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Viện kiểm sát nhân dân Quận B đề nghị: Đối với nghĩa vụ giao đất thì bà T không còn quyền sử dụng đất nên phải thực hiện nghĩa vụ giao tiền. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 03/11/2017, giá đất tại thời điểm này là 70.000.000 đồng/m², nên bà T có nghĩa vụ thanh toán tiền lại cho ông L, bà H và bà LA là $(1.595\text{m}^2 : 2) \times 70.000.000 \text{ đồng} = 55.825.000.000 \text{ đồng}$; còn bà H phải có nghĩa vụ giao đất với diện tích 797,5m². Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông P là vô hiệu; nhưng trong vụ án này, ông P không có yêu cầu độc lập, nên dành cho ông P quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn – Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H, Bà Nguyễn Thị Mai L, bà H và Lan ủy quyền cho ông L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cùng trình bày:

Ông L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì Toà án cấp sơ thẩm đã không xem xét khách quan, toàn diện vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vì các lý do sau. Thứ nhất, theo thoả thuận tại hợp đồng, sau khi các bên đã nộp đầy đủ các khoản thuế theo quy định của Nhà nước, sau đó 40 ngày bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán hết cho bên chuyển nhượng số tiền còn lại thành nhiều đợt; khi bên chuyển nhượng nhận đủ tiền, sẽ giao toàn bộ hồ sơ của thửa đất 3.495m² cho bên nhận chuyển nhượng. Ông L đã làm đúng theo thoả thuận trên, nhưng bà H đã tự ý đi đăng bộ, sang tiền khi chưa thanh toán đủ tiền cho ông L là vi phạm hợp đồng.

Tuy nhiên, tại thời điểm bà H đi đăng bộ do phát sinh tranh chấp với các hộ kế bên về ranh đất nên Ủy ban nhân dân Quận B đã trả lời là chưa thể tiến hành đăng bộ được (đây là sự kiện khách quan, phát sinh sau này). Sau khi giải quyết tranh chấp, ông L đã được cấp đổi sổ mới, ông L đề nghị bà H, bà T ký lại hợp đồng chuyển nhượng cũng như có đề nghị tăng giá nhưng bà H, bà T không có đủ năng lực tài chính để thanh toán nên không chấp nhận.

Thứ hai, Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể tại bài phát biểu số 72/PB-VKS-DS ngày 27/11/2017 của Viện kiểm sát nhân dân Quận B và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2017/QĐXX-DS ngày 10/11/2017 của Toà án nhân dân Quận B thể hiện ông L, bà H, bà LA là nguyên đơn, bà H, bà T là bị đơn nhưng bản án dân sự sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 27/11/2017 lại có sự thay đổi địa vị tố tụng, ông L, bà H, bà LA từ nguyên đơn thành bị đơn và bà H, bà T lại thành nguyên đơn.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008, buộc bà H, bà T trả lại cho ông L phần diện tích đất 1.882,4m² và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đào Ngọc H với Ông Trần Thanh P là vô hiệu.

Nguyên đơn – Bà Đào Ngọc H và Bà Nguyễn Hữu Thi Th có đại diện theo uỷ quyền là Ông Đoàn Văn T trình bày: Việc thanh toán thành nhiều đợt là do hai bên thoả thuận và đồng ý với nhau chứ không phải là do bà H, bà T không đủ năng lực tài chính để thanh toán. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông L biết rõ rằng việc nộp

hồ sơ đăng bộ phát sinh nhiều vấn đề phụ thuộc vào sự giải quyết của cơ quan nhà nước, hai bên không thể tự giải quyết ngay được nên ông L không yêu cầu bà H, bà T thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Việc nộp hồ sơ đăng bộ là do cả hai bên cùng đi nộp chứ không phải do bà H tự ý đi nộp như lời ông L trình bày. Mặt khác, vào thời điểm này, do phần đất chuyển nhượng đang phát sinh tranh chấp với các hộ lân cận nên hồ sơ đăng bộ không được giải quyết. Do đó, nếu cho rằng việc bà H nộp hồ sơ đăng bộ là vi phạm hợp đồng thì cũng không gây ra hậu quả gì, không gây thiệt hại gì cho phía ông L.

Toàn bộ nguyên nhân phát sinh tranh chấp, hợp đồng kéo dài chưa thực hiện xong là do ông L đòi tăng gấp đôi giá chuyển nhượng. Trong khi tại hợp đồng hai bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 41.200.000.000 đồng, đã thỏa thuận rõ giá này là cố định không thay đổi khi giá thị trường lên hay xuống. Vì vậy, ông L là người vi phạm hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm (lần 01) đã xét xử hoàn toàn phù hợp với đạo lý và đúng quy định pháp luật.

Sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 225/2014/DS-PT ngày 24/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật, bà H, bà T đã nghiêm chỉnh thi hành. Bà H, bà T đã thanh toán cho ông L, bà LA, bà H số tiền 22.332.878.586 tại Chi cục thi hành án dân sự Quận B. Đồng thời, ông L, bà LA và bà H đã tự nguyện giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, bà H. Bà H, bà T đã làm thủ tục đăng bộ theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.482,9m² đất cho ông P theo đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008 không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên. Phần diện tích còn lại bên mua chưa trả tiền, bên bán không đồng ý

bán nữa, trong khi giá thị trường có sự thay đổi mà hai bên không thoả thuận được nên không có cơ sở tiếp tục hợp đồng. Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định nguyên nhân dẫn đến việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008 không thực hiện được chỉ do lỗi của bên bán là chưa chính xác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008, buộc bà H, bà T trả lại cho ông L phần diện tích đất 1.882,4m² và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đào Ngọc H với Ông Trần Thanh P là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

1. Về tố tụng:

1.1. Đơn kháng cáo của các ông, bà Trần Hoàng L, Bùi Thanh H, Nguyễn Thị Mai LA làm trong hạn luật định; các ông, bà L, H, L đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B là đúng thẩm quyền và còn trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

1.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Thanh P và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

2. Về nội dung kháng cáo:

2.1. Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết hồ sơ vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, Toà án cấp sơ thẩm (lần 02) có xác định Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H, Bà Nguyễn Thị Mai L là nguyên đơn và Bà Đào Ngọc H, Bà Nguyễn Hữu Thi Th là bị đơn. Nhưng đến khi xét xử và phát hành bản án thì Toà án xác định lại là Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H, Bà Nguyễn Thị Mai L là bị đơn và Bà Đào Ngọc H, Bà Nguyễn Hữu Thi Th là nguyên đơn là đúng quy định pháp luật và đúng với những tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

2.2. Về nội dung

Qua yêu cầu kháng cáo của ông L, bà LA, bà H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo lời thừa nhận của các đương sự phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ngày 07/3/2017, ông L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3.495m² đất tọa lạc tại phường TĐ, Quận B cho bà H, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 41.200.000.000 đồng (giá này cố định không thay đổi kể cả trường hợp giá cả của thị trường lên hay xuống); phương thức thanh toán chia làm 03 đợt: Đợt 01: Ngay khi hai bên ký xong hợp đồng bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán cho bên chuyển nhượng 2.800.000.000 đồng; Đợt 02: Sau khi hai bên ký giấy tờ tại Phòng công chứng, bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán tiếp cho bên chuyển nhượng 13.200.000.000 đồng, bên chuyển nhượng cầm mốc, rào đất và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng trong vòng bảy ngày kể từ ngày ký công chứng; Đợt 03: Sau khi các bên đã đóng xong các khoản thuế theo quy định của Nhà nước, sau đó bốn mươi ngày bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán hết cho bên chuyển nhượng số tiền còn lại thành nhiều đợt. Sau khi nhận đủ tiền, bên chuyển nhượng sẽ giao toàn bộ hồ sơ của lô đất trên cho bên nhận chuyển nhượng. Ngày 26/8/2008, hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20343 tại Phòng công chứng số C Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được Phòng công chứng số C công chứng ngày 26/8/2008 là đảm bảo về mặt hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông L, bà LA và bà H đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC118906 ngày 18/7/2015, do đó việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông L, bà H và bà LA thừa nhận sau khi ký Hợp đồng ngày 07/3/2007 đến khi phát sinh tranh chấp đã nhận của bà H, bà T tổng số tiền là 18.867.121.414 đồng, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông L kháng cáo cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H chưa thanh toán đủ tiền nhưng tự ý nộp hồ sơ đăng bộ sang tên bà H là vi phạm hợp đồng. Phía bà

Hcho rằng không phải bà Hòa tự ý nộp hồ sơ mà bà Hvà ông L cùng đi nộp. Lời trình bày của bà Hkhông được ông L thừa nhận, ngoài ra bà Hkhông cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà H.

Căn cứ Công văn số 7185/UBND – TNMT ngày 14/10/2008 của Ủy ban nhân dân Quận B với nội dung thông báo cho ông L và bà Hòa biết hồ sơ chưa đủ điều kiện để giải quyết vì đang có tranh chấp của của các ông Nguyễn Trường Thành, ông Đỗ Đình Luyện, ông Ngô Anh Tuấn (BL 251). Sau đó, ngày 15/12/2008, ông L có văn bản gửi bà Hgiải thích việc không đăng bộ được và xin được tạm ứng thêm tiền (BL 270). Tại văn bản này, ông L cam kết giải quyết dứt điểm các tranh chấp, nhanh chóng thực hiện thủ tục đăng bộ trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được số tiền tạm ứng. Tiếp theo, ông L lại có các văn bản xin ứng tiền vào các ngày 24/12/2008, ngày 18/4/2009 và ngày 19/6/2009. Trong các văn bản này, ông L thừa nhận đã chậm trễ trong việc thực hiện hợp đồng và xin ứng tiền để giải quyết dứt điểm các tranh chấp, đồng thời cam kết thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ đã ký kết. Như vậy, với những tình tiết nêu trên cho thấy, mặc dù bà Hnộp hồ sơ đăng bộ khi chưa thanh toán đủ tiền là vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng, tuy nhiên, ông L biết việc này nhưng không phản đối và tiếp tục thực hiện hợp đồng (yêu cầu bà Htiếp tục thanh toán tiền). Mặc khác, bà Hvi phạm thỏa thuận về việc nộp hồ sơ đăng bộ không để lại hậu quả gì, không gây thiệt hại gì cho bên chuyển nhượng.

Về phía ông L, ngày 26/10/2009, ông L được Ủy ban nhân dân Quận B cấp đổi Giấy chứng nhận số AO 406755. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận mới này, ông L vẫn tiếp tục yêu cầu bà Hthanh toán tiền nhiều lần và kéo dài đến ngày 04/02/2010, ông L cho rằng, vào thời điểm này do bà Hkhông có tiền nên thanh toán nhỏ giọt. Tuy nhiên, ông L không đưa ra được chứng cứ chứng minh sau khi được cấp Giấy chứng nhận mới ông đã thông báo cho bà Hòa biết về việc được cơ quan chức năng giải quyết xong hoàn chỉnh về pháp lý đối với lô đất và yêu cầu bà Hthanh toán số tiền còn lại của hợp đồng nhưng bà Hkhông thanh toán được. Trong khi đó, sau khi bà Hnộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Quận B về việc kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ thì bà Hmới được biết về việc ông L đã nhận Giấy chứng nhận mới. Đồng thời, ngày 22/6/2010, Ủy ban nhân dân Quận B có Công văn số 1600/UBND – VPĐK trả lời bà Hvới nội dung: “*để nghị các bên lập hợp đồng chuyển nhượng mới thay thế hợp đồng*

công chứng ngày 26/8/2008 do có sự thay đổi về giấy chứng nhận”. Khi bà Hyêu cầu ông L ký lại Hợp đồng theo yêu cầu của Ủy ban thì ngày 26/7/2010, ông L có văn bản thông báo với nội dung: “ *Trong trường hợp ký lại hợp đồng, điều khoản thanh toán tiền thay đổi: Tổng số tiền còn lại thanh toán sẽ tăng gấp đôi*” (BL 257). Như vậy, tranh chấp phát sinh là do ông L đòi tăng gấp đôi giá chuyển nhượng đã thỏa thuận tại Hợp đồng chứ không phải do việc bà H tự ý nộp hồ sơ đăng bộ hay do bà H không có năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng như lời ông L trình bày. Do đó, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông L.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu bà T và bà H phải trả lại 1.595m², do bà T đã chuyển nhượng cho bà H không còn đất nên yêu cầu bà T thanh toán lại 55.825.000.000 đồng tương đương với 797,5m² và bà H phải trả lại 797,5m². Xét thấy, tại hợp đồng hai bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 41.200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận rõ giá này là cố định, không thay đổi trong trường hợp giá thị trường lên hay xuống. Điều đó có thể thấy, khi giao kết hợp đồng hai bên đã dự liệu được việc giá chuyển nhượng có thể lên hoặc xuống, mặc khác thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp với sự biến đổi giá trị chuyển nhượng trên thị trường.

Ông L đưa ra lý do giá đất hiện nay tăng gấp nhiều lần, ông chỉ đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất tương ứng với số tiền 18.867.121.414 đồng đã nhận. Đối với phần diện tích đất chưa thanh toán, ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Xét thấy, hai bên phát sinh tranh chấp từ ngày 26/7/2010, khi ông L có văn bản yêu cầu tăng gấp đôi giá đất. Việc bà H chưa thanh toán đủ tiền cho ông L xuất phát từ hai nguyên nhân, thứ nhất là do phần diện tích đất phát sinh tranh chấp với các hộ lân cận, cơ quan chức năng cần điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là nguyên nhân khách quan, bà H và ông L đều không có lỗi. Thứ hai là do sau khi cơ quan chức năng hoàn tất các thủ tục, ông L yêu cầu tăng gấp đôi giá chuyển nhượng. Điều này là đi ngược lại với thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng, lúc này bà H không tiếp tục thanh toán là do lỗi của ông L. Đến phiên tòa sơ thẩm ngày 27/11/2007, ông L yêu cầu bà T trả lại giá trị 797,5m² đất theo giá thị trường hiện nay, yêu cầu bà H trả lại 797,5m² là đi ngược lại thỏa thuận tại Hợp đồng có hiệu lực pháp lý, ràng buộc quyền, nghĩa vụ của hai bên. Đi ngược lại nguyên tắc cơ bản trong giao dịch dân sự là tự do, tự nguyện cam kết thỏa thuận được quy định tại Điều 5 Bộ luật dân sự; vi phạm

nguyên tắc thiện chí, trung thực trong việc xác lập, thực hiện nghĩa vụ dân sự được quy định tại Điều 6 Bộ luật dân sự 2005.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hvà ông P. Do không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, bà LA, bà H là yêu cầu bà T thanh toán số tiền 55.825.000.000 đồng, yêu cầu bà H trả lại 797,5m² nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hvà ông P.

Về kết quả thi hành án bản án dân sự phúc thẩm số 225/2014/DSPT ngày 24/02/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Công văn số 797/TB-THADS ngày 30/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận B thông báo về kết quả thi hành án có nội dung:

“Bà Đào Ngọc H và Bà Nguyễn Hữu Thi Th đã nộp xong 130.332.878 đồng phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự Quận B đã căn trừ 200.000 đồng từ tiền tạm ứng án phí 74.600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0805 ngày 05/12/2011 để chuyển sang thu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm của bà LA, ông L, bà H.

Chi cục Thi hành án dân sự Quận B đã hoàn lại cho bà LA, ông L, bà H số tiền tạm ứng án phí còn lại là 74.400.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0805 ngày 05/12/2011 và 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0388 ngày 23/7/2013, số 03396 ngày 26/7/2013, số 03397 ngày 26/7/2013.

Ngày 03/4/2014, bà Hvà bà T đã nộp đủ số tiền 22.332.878.586 đồng để trả cho bà LA, ông L, bà H.

Đối với khoản tiền bà Hvà bà T đã nộp, trong thời gian chưa nhận, Chi cục thi hành án dân sự Quận B gửi tiết kiệm phát sinh thêm tiền lãi: 203.030.200 đồng. Sau khi trừ tiền phí thi hành án và phí chuyển khoản, ngày 18/9/2014 Chi cục thi hành án dân sự Quận B đã chi trả tiền bằng hình thức chuyển khoản cho người được thi hành án nhận số tiền 22.333.675.418 đồng.

Do người được thi hành án có yêu cầu rút lại nội dung yêu cầu bà LA, ông L, bà H giao đất, bản chính Giấy chứng nhận và làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước để các bên tự giải quyết. Ngày 24/6/2014, Chi cục trưởng ra Quyết định thu hồi số 247/QĐ-CCTHA về việc thu hồi một phần quyết định thi hành án đối với khoản: Giao đất, bản chính Giấy chứng nhận và làm thủ tục tại cơ quan nhà nước”.

Hai bên thừa nhận, trên thực tế ông L, bà LA, bà H đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, bà T. Tòa án ghi nhận kết quả thi hành án và sự tự nguyện thi hành án của ông L, bà LA, bà H.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có thẩm quyền xem xét trong phạm vi kháng cáo của đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát. Những nội dung của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H và Bà Nguyễn Thị Mai L, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 27/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Ông Trần Hoàng L, Bà Nguyễn Thị Mai L và Bà Bùi Thanh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Ông Trần Hoàng L, Bà Nguyễn Thị Mai L và Bà Bùi Thanh H. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 27/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20343 ký 26/8/2008 tại Phòng công chứng số C, Tp. Hồ Chí Minh, được giao kết giữa Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H, Bà Nguyễn Thị Mai L với Bà Đào Ngọc H và bà Nguyễn Thị Thi Thvě việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 3.482,9m² tại phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 03 theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO406755 số vào sổ H01023 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 26/10/2009 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật, và đã được các bên tuân thủ thi hành án xong.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Không chấp nhận hủy bỏ một phần Hợp đồng ngày 26/8/2008 về yêu cầu của ông L, bà H, bà LA trả lại cho bà H, bà T số tiền 22.323.878.586 đồng để nhận lại đất; và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn việc Bà Đào Ngọc H và Bà Nguyễn Hữu Thi Th phải giao trả cho ông L, bà H và bà LA phần diện tích đất 1.882,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 406755 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 26/10/2009.

1.3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông L, bà H, bà LA tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa Bà Đào Ngọc H với Ông Trần Thanh P;

3. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đào Ngọc H và Bà Nguyễn Hữu Thi Th chịu án phí dân sự sơ thẩm là 130.332.878 đồng (một trăm ba mươi triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm bảy mươi tám đồng), bà H và bà T đã thi hành án nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm là 130.332.878 đồng theo biên lai nộp tiền số 0005144 và số 0005166 ngày 24/3/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, TP.Hồ Chí Minh nên không phải nộp thêm.

- Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H, Bà Nguyễn Thị Mai L phải chịu tổng án phí dân sự sơ thẩm là 239.968.000 đồng (hai trăm ba mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 74.595.500 đồng theo biên lai thu tiền số AE/2014/0008336 ngày 21/8/2017, và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AE/2014/0008335 ngày 21/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Ông Trần Hoàng L, Bà Bùi Thanh H, Bà Nguyễn Thị Mai L còn phải nộp thêm số tiền án phí là 164.772.500 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án Quận B, TP.Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trần Hoàng L, Bà Nguyễn Thị Mai L và Bà Bùi Thanh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được căn trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng mà ông L, bà LA, bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số AE/2014/0008728 ngày 13/12/2017, biên lai thu tiền số

AE/2014/0008740 ngày 20/12/2017 và biên lai thu tiền số AE/2014/0008741 ngày 20/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L, bà LA, bà H đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Tp.HCM;
- TAND Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Vũ Đức Toàn (Đã ký)