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: 932/2019/DS-PT
Ngày: 21/10/2019
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 Dương Tuấn Vinh

Các thẩm phán:

1/ Bà Vũ Thị Xuân Trang

2/ Bà Trần Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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 Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Ngày 21/10/2019 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 215/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 04 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án số 35/2019/DS-ST ngày 28/02/2019 của Toà án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4373/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Hồng A, sinh năm 1955

Địa chỉ: Tổ 4, ấp B, xã C, huyện D, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh E, sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn G, huyện D, TP.HCM.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H (Có mặt)

2. Ông Võ Văn I (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp B, xã C, huyện D, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn K, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, ấp L, xã C, huyện D, TP.HCM.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Cao Minh M, sinh năm 1986

Địa chỉ: Xã N, huyện D, TP.HCM (Vắng mặt).

2. Bà Trần Thùy O, sinh năm 1984

3. Ông Phan Thành P, sinh năm 1985

4. Ông Trần Quốc Q, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp B, xã C, huyện D, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà O, Ông P, Ông Q: Ông Nguyễn Thanh E, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn G, huyện D, TP.HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 29/03/2018, các bản tự khai, các biên bản hòa giải nguyên đơn Bà Nguyễn Hồng A trình bày:

Ngày 19/06/2017, bà và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, Ông Võ Văn I có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích ngang 12m x dài 65m = 780 m^2 (có 35 m^2 đất thổ cư) trên đất có 01 căn nhà cấp 4 ngang 10m x dài 17m và công trình vệ sinh công cộng thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 59, tại 242 đường Nhuận Đức, tổ 4, ấp B, xã C, huyện D, TP.Hồ Chí Minh, với giá là 960.000.000 đồng, bà A đặt cọc 160.000.000 đồng, theo thỏa thuận vào ngày 20/08/2017 giao nhà và đất, sau khi hoàn thành thủ tục sang tên cho Bà Nguyễn Hồng A thì sẽ giao giấy tờ lại cho bà A sau khi làm thủ tục sang tên cho bà A thì trong giấy chứng nhận mang tên bà A sẽ có 35m^2 đất thổ cư/ tổng diện tích 780m^2 , bởi bên bà H đang trong quá trình chờ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/06/2017, bà A đặt cọc thêm 300.000.000 đồng và có thỏa thuận khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà A thì bà A sẽ trả cho các bị đơn phần tiền còn lại là 500.000.000 đồng nhưng trong quá trình nguyên đơn làm nhà thì các bị đơn yêu cầu đưa thêm tiền và ngày 11/08/2017 nguyên đơn đã giao thêm 200.000.000 đồng sau khi đã tiến hành sửa chữa nhà, ngày 10/10/2017 nguyên đơn đã nhận nhà đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng. Tháng 11/2017, bà A biết bà H đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã nhiều lần liên hệ nhưng bà H vẫn không tách thửa sang tên, sau khi bà A khởi kiện, Tòa án đã tạo điều kiện hai bên thống nhất đến Văn phòng Công chứng tiếp tục hoàn thành về mặt hình thức của hợp đồng nhưng phía bị đơn đã không đồng ý ký và thanh lý hợp đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/06/2017 với các bị đơn diện tích 780 m^2, thửa 60 tờ bản đồ số 59, xã C, huyện D, TP.Hồ Chí Minh; nguyên đơn sẽ giao một lần số tiền 300.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng ngay sau khi ký

kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài ra nguyên đơn không hỗ trợ thêm khoản tiền nào khác.

Tại tự khai và các biên bản hòa giải bị đơn Bà Nguyễn Thị H trình bày: Nội dung lời trình bày của nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là đúng, tuy nhiên sau này do hai bên luôn cãi vã, gây gổ nên ngày 14/10/2017 vợ chồng bà đã thông báo ngưng thực hiện hợp đồng và yêu cầu hủy hợp đồng với bà A; nay nguyên đơn yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/06/2017 với nguyên đơn diện tích 780m^2 thửa 60 tờ bản đồ số 59, xã C, huyện D, TP.Hồ Chí Minh thì vợ chồng bà không đồng ý; vợ chồng bà yêu cầu hủy hợp đồng, vợ chồng bà sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.300.000.000 đồng (tiền đặt cọc 2 lần là 460.000.000 đồng, nhận thêm 200.000.000 đồng, tiền sửa chữa nhà và tiền hỗ trợ là 640.000.000 đồng) giao tiền một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, bi đơn Ông Võ Văn I trình bày: Ông là chồng bà H, ông thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà H.

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ông Cao Minh M trình bày: Trong vụ án này ông không tranh chấp, yêu cầu gì với ai. Phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của bà H và ông I có vị trí liền kề bên đất hai bên đang tranh chấp, không liên quan gì đến phần đất đang tranh chấp; ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, khi nào tách thửa phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của bà H và ông I thì ông sẽ trả lại cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cam kết không mang bản chính giấy chứng nhận đi cầm cố, thế chấp… cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào.

Tại tự khai, các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Trần Quốc Q, Bà Trần Thùy O, ông Phan Thành P cùng thống nhất trình bày: Các ông bà là con, con rể của bà A, các ông bà thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà A, do bận việc nên xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân huyện D giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định không rút, không thay đổi yêu cầu khởi kiện, vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/06/2017 với các bị đơn diện tích 780m^2 thửa 60, tờ bản đồ số 59, xã C, huyện D, TP.Hồ Chí Minh; nguyên đơn sẽ giao một lần số tiền 300.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngoài ra nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm 150.000.000 đồng.

Các bị đơn xác định không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/06/2017 với nguyên đơn diện tích 780m^2 thửa 60 tờ bản đồ số 59, xã C, huyện D, TP.Hồ Chí Minh; các bị đơn sẽ giao một lần số tiền 1.400.000.000 đồng ngay sau khi quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật (trong đó tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng nhận ngày 19/06/2017, đặt cọc thêm 300.000.000 đồng nhận ngày 26/06/2017, số tiền

200.000.000 đồng nhận ngày 11/08/2017; tiền sửa chữa nhà và hỗ trợ là 740.000.000 đồng).

Bản án sơ thẩm tuyên xử:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 2, Khoản 3 Điều 92, Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 228; các Điều: 264, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều: 3, 10; khoản 2 Điều 129; các Điều: 158, 161, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số: 97/2015/QH13 ngày 20/11/2014 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Bà Nguyễn Hồng A về việc tiếp tục thực hiện "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký ngày 19/6/2017 giữa Bà Nguyễn Hồng A và bà Nguyễn Thị H, bà Võ Văn I.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2017 giữa Bà Nguyễn Hồng A và bà Nguyễn Thị H, Ông Võ Văn Idiện tích 780m2 thửa 60 tờ bản đồ 59, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực thực hiện.

Bà Nguyễn Hồng A có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị H, ông Võ Văn I một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền 706.875.000 (Bảy trăm lẻ sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng; thi hành tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Sau khi nộp số tiền 706.875.000 (Bảy trăm lẻ sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng, bà Nguyễn Hồng A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có nhà trên diện tích đất 780m2 thửa 60 tờ bản đồ số 59, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh, tại địa chỉ: 242 đường Nhuận Đức, tổ 4, ấp B, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 964303, số vào sổ cấp GCN: CS05595 ngày 13/11/2017 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị H và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 21/11/2018, đã được kiểm tra nội nghiệp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 24/12/2018).

Ông Cao Minh M có trách nhiệm nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 964303, số vào sổ cấp GCN: CS05595 ngày 13/11/2017 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị H, giao nộp cho Thi hành án dân sự có thẩm quyền để tổ chức thi hành bản án.

Kể từ ngày các bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Hồng A phải nộp 32.275.000 (Ba mươi hai triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí 20.400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0032264 ngày 11/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D; sau khi cấn trừ, bà Nguyễn Hồng A còn phải nộp thêm 11.875.000 (Mười một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Ngày 14/3/2019 phía nguyên đơn kháng có với nội dung việc không thực hiện hợp đồng là hoàn toàn do lỗi của bên bán, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên bản án sơ thẩm lại áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng để giải quyết vụ án là không chính xác, đề nghị sửa án sơ thẩm, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền còn thiếu và tự nguyện hỗ trợ thêm cho bên bán là 150.000.000 đồng.

Ngày11/3/2019 bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo, đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu, chấp nhận trả lại tiền cọc đã nhận.

Ngày 14/3/2019 Viện Kiểm sát nhân dân huyện D ban hành quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án, nội dung kháng nghị cho rằng bản án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đồng thời tại thời điểm xét xử nguyên đơn đã trên 60 tuổi nhưng yêu cầu nguyên đơn phải chịu án phí là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn trình bày: Phía nguyên đơn đã giao quá 2/3 số tiền trong hợp đồng, đã nhận quyền sử dụng đất và nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện thủ tục

tách thửa và cùng ra công chứng chứng thực hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện, do đó lỗi thuộc về phía bị đơn, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bên bán 150.000.000 đồng, bên bán phải chịu án phí theo luật định.

Bị đơn trình bày, bên mua chưa ký vào hợp đồng do đó chưa phát sinh nghĩa vụ, khi thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất với giá 960.000.000 đồng đã bao gồm cả căn nhà chưa được cấp chủ quyền cất trên đất. Đề nghị Tòa sửa án sơ thẩm, hủy hợp đồng đã thỏa thuận giữa hai bên. Chúng tôi không chấp nhận thực hiện hợp đồng và không nhận tiền hỗ trợ từ phía bên mua.

Đại diện Viện Kiểm sát trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện D.

Đối với nội dung kháng cáo:

Xét thấy giữa hai bên đã thừa nhận thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích ngang 12m x dài 65m = 780 m^2 (Có 35 m^2 đất thổ cư) trên đất có 01 căn nhà cấp 4 ngang 10m x dài 17m và công trình vệ sinh công cộng, số thửa 60 tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ: 242 đường Nhuận Đức, tổ 4, ấp B, xã C, huyện D, TP.Hồ Chí Minh, với giá là 960.000.000 đồng, các bên thừa nhận đã giao nhận tổng cộng 660.000.000 đồng trong đó có đặt cọc trước 160.000.000 đồng. Xét hai bên đã bước vào giai đoạn thực hiện hợp đồng, tuy hợp đồng giữa hai bên vi phạm điều khoản về công chứng chứng thực nhưng thực tế đã giao nhận quá 2/3 số tiền chuyển nhượng, đã giao nhận quyền sử dụng đất, do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở. Tuy nhiên về việc thanh toán tiền cấp sơ thẩm lại căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán để giải quyết hậu quả về việc hủy hợp đồng là không chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng bên mua phải thanh toán cho bên bán số tiền còn lại là 300.000.000 đồng, ghi nhận sự tự nguyện bên mua hỗ trợ thêm 150.000.000 đồng cho bên bán.

Đối với án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên phía bị đơn ông I và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm loại không có giá nghạch, tuy nhiên ông Bước, bà H đã hơn 60 tuổi nên được miễn toàn bộ án phí sơ và phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo nội dung trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 28/02/2019 Tòa án nhân dân huyện D xét xử và tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST. Ngày 14 tháng 03 năm 2019

nguyên đơn có đơn kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân huyên Củ chi kháng nghị, ngày 11/3/2019 bị đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo, kháng nghị còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Nội dung kháng cáo:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét thấy mặc dù bị đơn trình bày bên mua chưa ký vào hợp đồng mua bán, tuy nhiên giữa hai bên đã thừa nhận thỏa thuận về việc bà Nguyễn Thị H, Ông Võ Văn Ichuyển nhượng cho Bà Nguyễn Hồng A quyền sử dụng đất lô đất có diện tích ngang 12m x dài 65m = 780 m^2 (Có 35 m^2 đất thổ cư) trên đất có 01 căn nhà cấp 4 ngang 10m x dài 17m và công trình vệ sinh công cộng, số thửa 60 tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ: 242 đường Nhuận Đức, tổ 4, ấp B, xã C, huyện D, TP.Hồ Chí Minh thuộc khu 1, khu 2 Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 21/11/2018, đã được kiểm tra nội nghiệp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 24/12/2018, với giá là 960.000.000 đồng, phần đất này đang được bên bán làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên thừa nhận đã giao nhận tổng cộng 660.000.000 đồng trong đó có đặt cọc trước 160.000.000 đồng. Như vậy thực tế hai bên đã có thỏa thuận chuyển nhượng phần nhà và đất nói trên.

Quá trình chuyển nhượng theo lời khai của nguyên đơn và sự thừa nhận của bị đơn cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 19/6/2017 bên mua đã giao tiền đặt cọc 160.000.000 đồng. Ngày 29/6/2017 bên mua đặt cọc thêm 300.000.000 đồng, ngày 11/8/2017 bên mua giao thêm 200.000.000 đồng. Bên mua đã nhận nhà đất ngày 20/8/2017 và có tiến hành sửa chữa nhà.

Xét hai bên đã bước vào giai đoạn thực hiện hợp đồng, tuy hợp đồng giữa hai bên vi phạm điều khoản về công chứng chứng thực nhưng thực tế đã giao nhận quá 2/3 số tiền chuyển nhượng, đã giao nhận quyền sử dụng đất, sau đó phần đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp chủ quyền cho Bà Htheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 964303 ngày 13/11/2017, cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở. Tuy nhiên giải quyết về việc thanh toán tiền, cấp sơ thẩm lại căn cứ Nghị quyết 02/2004 NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán để giải quyết hậu quả về việc hủy hợp đồng là không chính xác. Để tiếp tục thực hiện hợp đồng bên mua phải thanh tóan cho bên bán số tiền còn lại là 960.000.000 đồng (Giá chuyển nhượng) - 660.000.000 đồng (Tiền đã nhận) = 300.000.000 đồng, đối với số tiền bên mua hỗ trợ thêm 150.000.000 đồng cho bên bán xét thấy đây là sự tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận phần này.

Về án phí xét thấy tại điểm a, khỏan 3, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định: Trường hợp một bên

yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, một bên yêu cầu công nhận, nếu tòa công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên vô hiệu phải chịu án phí như trường hợp vụ án không có giá ngạch, như vậy cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là không chính xác, cần buộc phía bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Căn cứ nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện D. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm, phía bị đơn phải án phí dân sự phúc thẩm theo luật định là 300.000 đồng.

Tuy nhiên do phía bị đơn là người trên 60 tuổi do đó Hội đồng xét xử miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm dân sự cho bị đơn.

Căn cứ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị H, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - Bà Nguyễn Hồng A, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, sửa một phần án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Nguyễn Hồng A về việc tiếp tục thực hiện "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký ngày 19/6/2017 giữa Bà Nguyễn Hồng A và bà Nguyễn Thị H, bà Võ Văn I.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2017 giữa bà Nguyễn Hồng A và bà Nguyễn Thị H, Ông Võ Văn I diện tích 780m2 thửa 60 tờ bản đồ 59, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực thực hiện.

Bà Nguyễn Hồng A có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị H, Ông Võ Văn Imột lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Nguyễn Hồng A hỗ trợ thêm cho ông Võ Văn I và bà Nguyễn Thị H số tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Sau khi thực hiện xong các khoản tiền nói trên, bà Nguyễn Hồng A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên diện tích đất 780m^2 thửa 60 tờ bản đồ số 59, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh, tại địa chỉ: 242 đường Nhuận Đức, tổ 4, ấp B, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc khu 1, khu 2 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 21/11/2018, đã được kiểm tra nội nghiệp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 24/12/2018 (Thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 964303, số vào sổ cấp GCN: CS05595 ngày 13/11/2017 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị H).

Ông Cao Minh M có trách nhiệm nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 964303, số vào sổ cấp GCN: CS05595 ngày 13/11/2017 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị H, giao nộp cho Thi hành án dân sự có thẩm quyền để tổ chức thi hành bản án.

Kể từ ngày các bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Hồng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà A số tiền tạm ứng án phí 20.400.000 (Hai mươi triệu bốn trăm nghìn) đồng và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0032264 ngày 11/4/2018 và số 0015833 ngày 22/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H và bà Võ Văn I, hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0008185 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND huyện D;
- TAND huyện D;
- Chi cục THA huyện D;
- Cục THA TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Dương Tuấn Vinh