

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 1093/2023/DS-PT

Ngày: 28- 11- 2023

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu.**

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Phan Thị Tú Oanh.

Thư ký phiên tòa: **Bà Đỗ Thanh Thảo Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: **Ông Tào Minh
Quân** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 và ngày 28 tháng 11 năm 2023 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, số A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 353/2023/TLPT-DS, ngày 02 tháng 10
năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 06 - 4 - 2023 của Tòa án
nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4618/2023/QĐ-PT ngày
06/10/2023 và Quyết định hoãn phiên phúc thẩm phiên tòa số: 14450/2023/QĐ-PT
ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 9 khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Đinh Ngọc Á, sinh năm 1971 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: A Nguyễn Thị N, tổ G, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí
Minh.

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

3.1. Ông Bùi H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: 9 đường T, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ủy quyền bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1977 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1954;

Địa chỉ: 9 khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Đinh Ngọc Á, sinh năm 1971 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: A Nguyễn Thị N, tổ G, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1949 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 1 khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (Vắng mặt);

Địa chỉ: E Tổ C, khu phố C, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 100/82/32 ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 2 ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 1 khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 2 ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

3.9. Ông Đào Văn T2 (chết năm 2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Văn T2:

1. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1952;

2. Bà Đào Thúy A, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: 1 ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đào Duy Q1, sinh năm 1981;

Địa chỉ: số A đường H, tổ A, khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Bà T3, bà A và ông Q1 ủy quyền ông Đinh Ngọc Á, sinh năm 1971 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: A Nguyễn Thị N, tổ G, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Đào Duyên A1, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

5. Ông Đào Nguyên V1 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 1 ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn - Ông Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày: Ông Nguyễn Văn B là đồng sở hữu sử dụng đất, diện tích 6237,4 m², thuộc thửa 495, tờ bản đồ số 68, tại địa chỉ ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 790521 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/6/2011. Ngày 17/12/2014 những người đồng sở hữu sử dụng diện tích đất nêu trên lập biên bản hòa giải phân chia diện tích 6.237,4m² thành 08 phần. Sau đó các đồng thừa kế tiến hành thủ tục xin tách thửa, tại cơ quan Đăng ký quyền sử dụng đất huyện H. Theo yêu cầu của những người đồng thừa kế, ngày 05/5/2015 Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh phân chia thửa đất số 495 thành 08 khu, trong đó ông B được sở hữu sử dụng khu 08 với diện tích là 1.734,6m².

Ngày 28/7/2015, bà và ông B thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của ông B cho bà với diện tích khoảng 1.000m². Hai bên lập Giấy đặt cọc tiền đất. Ngày 31/7/2015 và ngày 19/5/2017 ông B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lập vi bằng) cho bà, tổng cộng diện tích là 1.215,6m² đất, giá 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Bà trả cho ông B, tổng cộng 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) hai bên thỏa thuận khi nào ông B giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà thì bà trả số tiền còn lại. Ngày 31/7/2015, ông B giao đất cho bà quản lý, sử dụng, hai bên có lập biên bản bàn giao đất. Sau khi nhận đất, bà xây dựng nhà xưởng diện tích 1.000m² và xây một căn nhà diện tích khoảng 200m². Ngày 01/7/2017, nhà xưởng của bà bị buộc tháo dỡ do xây dựng không có Giấy phép. Từ khi chuyển nhượng, bà đã nhiều lần yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông B không đồng ý, với lý do các đồng thừa kế không đồng ý chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Do vậy, ngày 04/10/2018, bà khởi kiện buộc ông B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, diện tích 1.215,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH T4 lập năm 2017.

Ngày 18/10/2019, bà có đơn khởi kiện bổ sung, xác định diện tích đất tranh chấp là 1.250,9m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/10/2019.

Ngày 16/11/2020, bà có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và buộc ông B phải bồi thường cho bà là 379.495.000 đồng (Ba trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm chín mươi lăm ngàn đồng), trong đó công trình xây dựng là 149.095.000 đồng và chi phí san lấp mặt bằng 230.400.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đ.

Ngày 28/6/2022, bà có đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm, bà yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Buộc ông B phải trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng đất là 1.700.000.000 đồng; Yêu cầu thanh toán phần

trượt giá là 2.601.230.623 đồng; Giá trị xây dựng công trình 143.035.000 đồng và chi phí san lấp mặt bằng 230.400.000 đồng. Tổng cộng 4.674.665.623 đồng.

Đối với số tiền vay 150.000.000 đồng mà bà vay của ông B và bà P, do ông B và bà P không có yêu cầu giải trong quyết trong vụ án này thì bà cũng đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày: Ngày 31/7/2015 và ngày 19/5/2017 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V, diện tích 1.215,6 m², giá là 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Bà V giao cho ông tổng cộng 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà V không tiếp tục thực hiện hợp đồng được, vì ông chỉ là người đại diện anh em trong gia đình để đứng tên Giấy chứng nhận. Sau khi nhận tiền của bà V2 thì các anh em của ông phát sinh tranh chấp. Do vậy, bà V yêu cầu hủy hợp đồng thì ông đồng ý. Ông đồng ý trả lại cho bà V 1.700.000.000 đồng nhưng xin trả dần đến khi hết số tiền này.

Đối với số tiền 150.000.000 đồng mà bà V vay của ông, ông không khởi kiện trong vụ án này.

Bà Nguyễn Thị P ủy quyền ông Đinh Ngọc Á trình bày: Bà P thừa nhận lời trình bày của ông B là đúng.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản trên đất và chi phí san lấp mặt bằng, ông B không đồng ý bồi thường cho bà V.

Việc bà V có mượn của ông B và bà P số tiền 150.000.000 đồng, hai bên tự thương lượng giải quyết, nếu không thống nhất sẽ khởi kiện vụ án khác.

Bà Nguyễn Thị T3, bà Đào Thúy A, ông Đào Duy Q1 ủy quyền ông Đinh Ngọc Á trình bày: Các ông, bà thừa nhận lời trình của ông B là đúng.

Ông Đào Văn Thành ủy q ông Đinh Ngọc Á trình bày: Ông Đào Văn T2 là một trong tám đồng thừa kế đối với quyền sử dụng đất số 495, tờ bản đồ số 68, tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc thửa đất là của ông Nguyễn Văn K và bà Đào Thị C1 tạo lập và để lại cho ông T2 và bảy anh chị em. Sau khi thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế, ông T2 và các đồng thừa kế đồng ý để ông B đứng tên đại diện trên sổ đỏ. Ông T2 biết việc ông B ký Giấy tay bán một phần thửa đất số 495, tờ bản đồ số 68, cho bà V. Việc mua bán đất này, do ông B và bà V tự ý giao kết. Do vậy, ông T2 không liên quan gì việc mua bán này.

Ông Bùi H trình bày: Ông là chồng của bà V. Ông có cùng lời khai của bà V.

Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn Q trình bày: Việc mua bán giữa ông B và bà V thì các ông, bà không biết. Do vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị

Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông B bằng hình thức Giấy tay; đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông B phải trả cho bà V số tiền 1.700.000.000 đồng và số tiền trượt giá của giá trị đất tính từ thời điểm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất so với giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá số 0800520/CT-TV tháng 5/2020 của Công ty Cổ phần Đ là 2.601.230.623 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là số tiền san lấp mặt bằng đất, phía bị đơn đồng ý hoàn lại cho bà V số tiền 230.400.000 đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với yêu cầu của bà V về việc yêu cầu phía bị đơn phải bồi thường thiệt hại các tài sản là 143.035.000 đồng là có cơ sở. Bởi lẽ, khi bà V đang trực tiếp sử dụng tài sản trên phần đất đã nhận chuyển nhượng, bàn giao sử dụng từ ông B thì phía ông B và gia đình ông B đã tự ý khóa cổng không cho bà V sử dụng hay di dời tài sản. Do vậy, tài sản hư hỏng là do lỗi của phía bị đơn, bà V không có lỗi. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2023/DS - ST ngày 06 - 4 -2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn B lập ngày 31/7/2015 và ngày 19/5/2017 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải bồi thường thiệt hại số tiền là 3.000.706.408 đồng (Ba tỷ bảy trăm lẻ sáu nghìn bốn trăm lẻ tám đồng) cho bà Nguyễn Thị V do hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2015 và ngày 19/5/2017 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải bồi thường giá trị tài sản của bà Nguyễn Thị V trên đất với số tiền 143.035.000 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu không trăm ba mươi lăm đồng).

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bồi thường chi phí san lấp mặt bằng. Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Nguyễn Thị V chi phí san lấp mặt bằng số tiền 230.400.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Văn B phải giao cho bà Nguyễn Thị V là 3.374.141.408 đồng (Ba tỷ ba trăm bảy mươi bốn triệu một trăm bốn mươi một nghìn bốn trăm lẻ tám đồng).

3. Buộc bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 790521, sổ vào sổ cấp GCN: CH00652 ngày 24/6/2011 cho ông Nguyễn Văn B là người đại diện của những người được thừa kế

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn K và bà Đào Thị C1, ngay khi ông Nguyễn Văn B thực hiện xong các nghĩa vụ trả số tiền tổng cộng 3.374.141.408 đồng (Ba tỷ ba trăm bảy mươi bốn triệu một trăm bốn mươi một nghìn bốn trăm lẻ tám đồng) cho bà Nguyễn Thị V.

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

Ngày 21/4/2023, ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị V là nguyên đơn, ông Đinh Ngọc Á đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn B là bị đơn; đồng thời ông Á đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị P; Ông Bùi H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng thỏa thuận giải quyết với nhau toàn bộ các tranh chấp, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2015 và ngày 19/5/2017 giữa bà V và ông B, bà P là vô hiệu; Ông B có trách nhiệm trả cho bà V số tiền 3.259.000.000 đồng. Trong đó bao gồm: 1.700.000.000 đồng (ông B trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V); Số tiền 1.185.565.000 đồng (số tiền trượt giá trị đất); Số tiền 230.400.000 đồng (tiền san lấp mặt bằng) và số tiền 143.035.000 đồng (giá trị xây dựng nhà xưởng); Sau khi nhận đủ số tiền nói trên thì bà V và ông H phải trả lại cho ông B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 790521, số vào sổ cấp GCN: CH 00652 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông B đại diện đứng tên thừa kế; Chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá do bà V tự nguyện nộp, bà V đã nộp đủ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận này hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị T3, bà Đào Thúy A và ông Đào Duy Q1 ủy quyền ông Đinh Ngọc Á; Ông Bùi H ủy quyền bà Nguyễn Thị V, việc ủy quyền này, phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2015 và ngày 19/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị P là vô hiệu. Ông Nguyễn Văn B phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền 3.259.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm năm mươi chín triệu đồng). Trong đó bao gồm: 1.700.000.000 đồng (ông B trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V); Số tiền 1.185.565.000 đồng (số tiền trượt giá trị đất); Số tiền 230.400.000 đồng (tiền san lấp mặt bằng) và số tiền 143.035.000 đồng (giá trị xây dựng nhà xưởng); Sau khi nhận đủ số tiền nói trên thì bà Nguyễn Thị V và ông Bùi H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 790521, số vào sổ cấp GCN: CH 00652 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Văn B đại diện đứng tên thừa kế; Chi phí tố tụng: Đo vẽ, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá do bà V tự nguyện nộp, bà V đã nộp đủ, sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B được miễn.

H1 lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền tạm ứng án đã nộp 43.000.000 đồng (Bốn mươi ba triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003957 ngày 22/4/2019; Số tiền 9.487.375 đồng (Chín triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn ba trăm bảy mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0076744 ngày 17/11/2020 và số tiền 3.849.958 đồng (Ba triệu tám trăm bốn mươi chín ngàn chín trăm năm mươi tám đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0039724 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn B nên ông B không phải chịu. Ông B được miễn án phí phúc thẩm tạm nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 122, 129, 131, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 06-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn - bà Nguyễn Thị V; Bị đơn ông Nguyễn Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi H và bà Nguyễn Thị P, cụ thể như sau:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2015 và ngày 19/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị P là vô hiệu.

1.2. Ông Nguyễn Văn B phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền 3.259.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm năm mươi chín triệu đồng). Trong đó bao gồm: 1.700.000.000 đồng (ông B trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V); Số tiền 1.185.565.000 đồng (số tiền trượt giá trị đất); Số tiền 230.400.000 đồng (tiền san lấp mặt bằng) và số tiền 143.035.000 đồng (giá trị xây dựng nhà xưởng).

1.3. Sau khi nhận đủ số tiền nói trên thì bà Nguyễn Thị V và ông Bùi H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 790521, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00652 ngày 21/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn B đại diện đứng tên thừa kế.

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

1.4. Chi phí tố tụng: đo vẽ, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá do bà Nguyễn Thị V tự nguyện nộp, bà V đã nộp đủ.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị V có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông Nguyễn Văn B chậm thực hiện thanh toán số tiền nêu trên thì ông B còn phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B được miễn.

H1 lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền tạm ứng án đã nộp 43.000.000 (Bốn mươi ba triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003957 ngày 22/4/2019; Số tiền 9.487.375 đồng (Chín triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn ba trăm bảy mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0076744 ngày 17/11/2020 và số tiền 3.849.958 đồng (Ba triệu tám trăm bốn mươi chín ngàn chín trăm năm mươi tám đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0039724 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B không phải chịu. Ông B được miễn tạm nộp án phí phúc thẩm.

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 bị 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu