

**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: 915/2018/DS-PT
Ngày: 08/10/2018
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: Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Cường
Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
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.

Trong các ngày 26 tháng 9, 04 và 08 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 362/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2018/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4116/2018/QĐ - PT ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà H, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: đường B, Phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông T, sinh năm 1959 (có mặt).

2. Bà N, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông T, sinh năm 1959

(theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 010941, Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/9/2018 tại Văn phòng công chứng Chợ Lớn).

Cùng địa chỉ: đường H, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông T: Luật sư L – Văn phòng luật sư L, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông H, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: đường Đ, phường T, quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* bà H – Nguyên đơn; ông T – Bị đơn và ông H – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà H – Nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/02/2014, bà H và vợ chồng ông T, bà N cùng ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với nội dung ông T, bà N chuyển nhượng cho bà H phần đất có tổng diện tích 1.550m² thuộc các Thửa đất số 566, 578, 626 Tờ bản đồ số 01 (Tài liệu 02/CT-UB) và Thửa đất số 637 Tờ bản đồ số 05 (BĐĐC/2005) xã P, huyện C với giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Toàn bộ phần đất nêu trên ông T, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, hai bên còn ký giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng phần đất mặt tiền với diện tích 5m x 7,5m đường P, xã P, huyện C với giá 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) để làm đường đi vào đất (phần đất này đã bị thu hồi theo Quyết định số 1626/QĐ-UBND ngày 18/3/2009 của Ủy ban nhân dân huyện C).

Ngay sau khi ký hợp đồng, bà H đã giao cho ông T, bà N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và 70.000.000 đồng tiền mua phần đất mặt tiền làm đường đi nêu trên. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ giao tiếp khi ra công chứng hợp đồng.

Ngày 21/3/2014, bà có đặt cọc tiếp cho ông T, bà N số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng); ông T, bà N đã chỉ ranh giới, cắm mốc và ký tên xin phép xây dựng hàng rào khu đất cho bà. Trong khi chờ làm thủ tục công chứng, bà có thỏa thuận miệng với ông H để tiến hành san lấp, làm móng và xây dựng tường rào trên phần đất này với tổng chi phí 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Khi tiến hành xây dựng, hộ ông V có tranh chấp với vợ chồng ông T, bà N vì cho rằng trong phần đất mà ông T, bà N chuyển nhượng cho bà H có cả phần đường đi của hộ gia đình ông V nên ông V đã có đơn xin ngăn chặn. Bà yêu cầu ông T, bà N phải giải quyết dứt điểm với ông V thì bà mới tiếp tục ký hợp đồng công chứng nhưng phía ông T, bà N không giải quyết. Nếu bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông T, bà N thì bà không thể tiến hành hợp nhất các

thửa đất mà bà mua của ông T, bà N được. Khi ký các giao dịch đối với phần đất trên thì bà ký trực tiếp với ông T, trong khi đó bà N là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc giao kết hợp đồng là không đúng chủ thể. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2014 và giấy thỏa thuận lập ngày 18/02/2014 giữa bà với ông T, bà N và yêu cầu ông T, bà N cùng trả lại cho bà số tiền 1.670.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H chỉ yêu cầu ông T và bà N trả lại cho bà số tiền 1.070.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) bao gồm 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2014 và 70.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng phần đường đi theo giấy thỏa thuận ngày 18/02/2014.

Đối với số tiền mà bà đã bỏ ra để xây dựng các công trình trên đất tranh chấp, bà không yêu cầu ông T và bà N phải trả lại.

Về yêu cầu phản tố của ông T, bà N yêu cầu bà có trách nhiệm trả $\frac{1}{2}$ chi phí dọn cỏ và bơm cát theo hợp đồng sang lấp cát được ký ngày 20/01/2017 giữa ông T với cửa hàng vật liệu xây dựng K là 115.000.000 đồng thì bà không đồng ý vì trước đây khi xây dựng trên phần đất tranh chấp bà cũng thực hiện việc bơm cát, dọn cỏ nhưng không yêu cầu ông T và bà N trả lại.

Về yêu cầu độc lập của ông H, bà có ý kiến như sau:

Giá trị xây dựng theo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản V là 690.390.517 đồng là quá cao, không đúng với giá trị thực tế, bà không đồng ý với kết quả định giá này.

Bà đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định M là 384.471.120 đồng.

Ông H yêu cầu bà trả số tiền còn thiếu của công trình xây dựng tại xã P, huyện C là 162.400.000 đồng (một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng) và tiền lãi tạm tính từ ngày 15/5/2014 đến khi vụ án được đưa ra xét xử thì bà không chấp nhận vì việc xây dựng công trình tại phần đất ở xã P, bà và ông H thỏa thuận miệng với nhau, phía ông H xây dựng móng xung quanh khuôn viên đất có chiều cao khoảng 2,5m đến 3m, với giá tiền từ 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) đến 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng); xây nhà thủy tạ phát sinh thêm, hai bên chưa thỏa thuận giá xây dựng. Tổng cộng bà đã giao cho ông H 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), gồm

300.000.000 đồng tiền mặt và 200.000.000 đồng chuyển khoản qua ngân hàng Vietcombank. Như vậy, bà đã thanh toán xong chi phí xây dựng công trình ở P cho ông H. Bà không yêu cầu ông H hoàn trả lại giá trị chênh lệch số tiền đã giao cho ông H theo như kết quả thẩm định giá của công ty TNHH thẩm định giá và giám định M.

Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn ông Phạm Văn Thuận và bà N trình bày:

Ông bà xác nhận ngày 18/02/2014, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 1.550m² thuộc thửa 566, 578, 626 tờ bản đồ số 01 (tài liệu 02/CT-UB) và thửa 637 tờ bản đồ số 05 (BĐDC/2005) xã P, huyện C cho bà H với giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) và thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần đất đã được ký nhận đền bù nếu Nhà nước mở đường với diện tích 5m x 7,5m đường P, xã P, huyện C với giá 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng, bà H đã giao cho vợ chồng ông bà số tiền 270.000.000 đồng (gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 70.000.000 đồng tiền chuyển nhượng phần đất mặt tiền đường làm đường đi vào đất). Ngày 21/3/2014, bà H có chuyển khoản thêm cho vợ chồng ông bà số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Như vậy, bà H đã giao cho vợ chồng ông tổng cộng là 1.070.000.000 đồng (một tỷ, không trăm bảy mươi triệu đồng).

Sau khi đặt cọc, bà H đã tự ý tiến hành sang lấp, xây dựng tường rào mà không thông qua ý kiến và không được sự đồng ý của vợ chồng ông. Ông có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã P để yêu cầu bà H chấm dứt hành vi xây dựng hàng rào và san lấp nhưng bà H vẫn tiếp tục thực hiện.

Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng, sau khi tiến hành đo vẽ xong sẽ ra công chứng ký hợp đồng chính thức. Tuy nhiên, đến ngày 19/5/2014 sau khi tiến hành đo vẽ hiện trạng và đã đủ điều kiện chuyển nhượng, vợ chồng ông bà có yêu cầu bà H ký hợp đồng công chứng theo quy định pháp luật nhưng bà H không đồng ý và có thông báo cho vợ chồng ông bà biết là ông V sẽ gửi đơn tranh chấp ranh giới đối với đất đã chuyển nhượng cho bà H. Ông bà đã tiến hành thủ tục đo vẽ, áp ranh và cắm mốc nhưng khi đại diện Ủy ban nhân dân xã P và đơn vị đo đạc bản đồ đến thực hiện thì ông V không hợp tác và không ký vào biên bản làm việc. Vào ngày vợ chồng ông yêu cầu bà H ra công chứng thì ông V vẫn chưa gửi đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã. Việc bà H cho rằng vợ chồng ông lấn đất của ông V để từ đó không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất là không có cơ sở. Bản thân vợ chồng ông bà vẫn muốn tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 18/02/2014 với bà H nên sau khi Tòa án nhân dân huyện C ban hành quyết định buộc các bên hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng, vợ chồng ông đã thực hiện theo yêu cầu của Tòa án nhưng phía bà H không đến cơ quan có thẩm quyền để cùng vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên vợ chồng ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/02/2014, giấy thỏa thuận lập ngày 18/02/2014 đối với phần đất có tổng diện tích 1.550m² thuộc các thửa 566, 578, 626 tờ bản đồ số 01 (Tài liệu 02/CT-UB) và thửa 637 tờ bản đồ số 05 (BĐĐC/2005) xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, vợ chồng ông không đồng ý trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2014 do bà H vi phạm thỏa thuận, việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của bà H nên bà H mất số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Đối với số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) theo giấy thỏa thuận lập ngày 18/02/2014 thì vợ chồng ông đồng ý trả cho bà H, tuy nhiên bà H phải đưa lại cho vợ chồng ông bản chính quyết định thu hồi số 1626/QĐ-UBND ngày 18/3/2009 của Ủy ban nhân dân huyện C.

Căn cứ vào biên bản ghi nhận sự việc của Tòa án nhân dân huyện C lập ngày 05/12/2016 thì vợ chồng ông yêu cầu bà H có trách nhiệm hoàn trả lại ½ chi phí dọn cỏ, bơm cát theo hợp đồng sang lấp cát được ký ngày 20/01/2017 giữa ông với cửa hàng vật liệu xây dựng K là 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày:

Tháng 02/2014, ông với bà H có thỏa thuận miệng về việc xây dựng bờ bao, san lấp nền cho bà H tại phần đất thuộc các thửa 637, 578, 626, 566 tờ bản đồ số 01 tài liệu 02/CT-UB, xã P, huyện C, việc thỏa thuận này không được lập thành văn bản. Sau khi hoàn thành công trình, ông đã gửi cho bà H bản quyết toán khối lượng công việc với chi phí là 613.000.000 đồng (sáu trăm mười ba triệu đồng) và tiền bờ bao đất xung quanh hàng rào là 49.400.000 đồng (bốn mươi chín triệu bốn trăm ngàn đồng). Tổng cộng chi phí xây dựng là 662.400.000 đồng. Bà H đã giao cho ông 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Nay ông yêu cầu bà H trả cho ông số tiền còn nợ gồm: Chi phí xây dựng còn nợ lại của công trình tại xã P là 162.400.000 đồng (một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm ngàn đồng) và tiền lãi tạm tính từ ngày 15/5/2014 đến khi vụ án được đưa ra xét xử theo mức lãi suất ngân hàng, tạm tính đến ngày 24/10/2017

là 112.262.000 đồng, tổng cộng là 274.662.000 đồng (hai trăm bảy mươi bốn triệu sáu trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

Theo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản V ngày 22/3/2016 thì giá trị công trình xây dựng trên đất theo kết quả thẩm định là 690.391.000 đồng. Do đó, tại phiên tòa ông H bổ sung yêu cầu độc lập đối với bà H; ông H yêu cầu bà H trả tiền còn nợ lại của công trình là 190.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 15/5/2014 tính đến ngày xét xử là 163.400.000 đồng, tổng cộng 353.400.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2018/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 134, 137 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Ngọc Thuận, bà N.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2014 giữa bà H với ông Phùng Ngọc Thuận.

Hủy giấy thỏa thuận lập ngày 18/02/2014 giữa bà H với ông Phùng Ngọc Thuận, bà N.

Ông T, bà N có trách nhiệm trả cho bà H 955.000.000 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà H có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà N 01 bản chính quyết định thu hồi đất số 1626/QĐ-UBND ngày 18/3/2009 của UBND huyện C.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông H.

Bà H có trách nhiệm trả cho ông H số tiền 63.645.000 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông H yêu cầu bà H trả số tiền 289.755.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 02/7/2018, bị đơn – ông T nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi ông và bà N phải trả lại 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng.

Ngày 06/7/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông H nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định giá trị công trình xây dựng theo kết quả giám định của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản V để buộc bà H phải thanh toán số tiền xây dựng còn thiếu và buộc bà H phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Ngày 09/7/2018, nguyên đơn – bà H nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc các bị đơn ông T và bà N phải trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.070.000.000 đồng; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi tiền bơm cát, san lấp mặt bằng; yêu cầu lấy kết quả giám định của Công ty TNHH M để giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H về việc đòi tiền xây dựng còn thiếu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Nguyên đơn – bà H rút lại yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm về việc buộc bị đơn – ông T, bà N trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng đất 1.070.000.000 đồng.

Bị đơn – ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng bà H có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải chịu mất cọc. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu của bà H về việc buộc ông và bà N phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

Bị đơn - bà N có ông T đại diện theo ủy quyền trình bày: bà N không kháng cáo bản án sơ thẩm thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của ông T.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trình bày: bà H đưa ra lý do ông V tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T, bà N; bà H không đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng; bà H hiện nại lý do bà N không ký hợp

đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm căn cứ từ chối không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không buộc ông T, bà N trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng vì bà H từ chối thực hiện hợp đồng nên phải mất tiền đặt cọc.

Bà H và ông H tự nguyện thỏa thuận: bà H trả cho ông H số tiền nợ xây dựng còn thiếu là 162.400.000 đồng và trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 7%/năm, tính từ ngày 15/5/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/6/2018. Cụ thể tổng số tiền nợ và lãi bà H phải trả cho ông H: 162.400.000 đồng + 46.717.808 đồng = 209.117.808 đồng (Hai trăm lẻ chín triệu, một trăm mười bảy nghìn, tám trăm lẻ tám đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng quy định tại các Điều 297, 298, 301, 302, 303 và 305 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 85 và 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về kháng cáo của các đương sự:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn – bà H đã rút lại đơn kháng cáo về việc buộc bị đơn ông T và bà H phải trả lại số tiền 1.070.000.000 đồng đã nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H do đương sự đã rút kháng cáo.

- Bị đơn – ông T kháng cáo buộc bà H phải mất số tiền cọc 1.000.000.000 đồng do bà H có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, do hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng.

- Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn – bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông H về việc bà H phải trả cho ông H số tiền xây dựng công trình còn thiếu là 162.400.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 7%/năm tính từ ngày 15/5/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm; đồng thời sửa lại nghĩa vụ án phí của các đương sự.

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 luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Bà H khởi kiện ông T, bà N tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 4 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện C đã thụ lý giải quyết sơ thẩm vụ án đúng thẩm quyền.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông T, bà N trả lại cho bà số tiền 1.070.000.000, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Căn cứ hợp đồng (viết tay) đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 18/02/2014, giữa bên đặt cọc là bà H với bên nhận đặt cọc là ông T và bà N, nội dung thể hiện: ông T và bà N chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 1.550m², tại xã P với giá 4.500.000.000 đồng nhưng hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể thửa đất nào. Bà H đồng ý đặt cọc cho ông T, bà N số tiền 200.000.000 đồng, cam kết sẽ giao tiếp số tiền 4.300.000.000 đồng ngay sau khi hai bên ký hợp đồng tại phòng công chứng. Ngoài ra, ông T và bà N lập giấy tay thỏa thuận ngày 18/02/2014, bán cho bà H phần đất mặt tiền (5m x 7,5m) đường P, xã P, huyện C với giá 70.000.000 đồng.

Tuy hai bên không thỏa thuận cụ thể các thửa đất chuyển nhượng nhưng căn cứ quá trình ông T, bà N giao đất để bà H xây dựng trên đất, căn cứ lời khai, sự thừa nhận của hai bên trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ án, có cơ sở xác định hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.550m² thuộc các Thửa đất số 566, 578, 626, Tờ bản đồ số 01 (Tài liệu 02/CT – UB) và Thửa đất số 637, Tờ bản đồ số 05 (BĐĐC/2005) xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Toàn bộ các thửa đất nêu trên, ông T, bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà H đã đặt cọc cho ông T, bà N số tiền 200.000.000 đồng và trả tiền chuyển nhượng đất mặt tiền (5m x 7,5m) đường P, xã P, huyện C với giá 70.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Theo bà H trình bày: sau khi đặt cọc, ông T, bà N đã chỉ ranh giới, cắm cọc mốc. Bà thỏa thuận miệng với ông H tiến hành san lấp, làm móng và xây dựng tường rào đối với phần đất chuyển nhượng nêu trên.

Ngày 21/3/2018, theo yêu cầu của ông T, bà N, bà tiếp tục giao cho ông T, bà N số tiền 800.000.000 đồng. Như vậy, các bên đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng.

Bà H cho rằng trong lúc bà đang tiến hành xây dựng thì phát sinh tranh chấp giữa hộ ông V với ông T, bà N. Ông V nộp đơn tranh chấp với ông T, bà N tại xã P ngày 11/6/2014 nên bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng, hai bên phát sinh tranh chấp. Bà H khởi kiện ông T, bà N tranh chấp hợp đồng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Tòa án.

[2.3] Xét yêu cầu của bà H về việc hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/02/2014 giữa bà với ông T, bà N. Buộc ông T, bà N trả lại cho bà 1.000.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/02/2014 trên thực tế các bên đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng và đủ điều kiện để chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại thời điểm thực hiện hợp đồng, hai bên không tuân thủ điều kiện về hình thức của hợp đồng. Tòa án nhân dân huyện C đã ban hành Quyết định số 01/2015/QĐST – DS ngày 10/4/2015 để buộc các bên hoàn toàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận được quyết định.

Thực hiện Quyết định số 01/2015/QĐST – DS ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, ông T, bà N đã liên hệ với Văn phòng công chứng Chợ Lớn để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H theo quy định và có thông báo cho bà H về thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17/4/2015 nhưng phía bà H vẫn không đồng ý thực hiện theo Quyết định, bà H cho rằng phần đất chuyển nhượng vẫn còn tranh chấp với hộ gia đình ông V.

Quá thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận Quyết định số 01/2015/QĐST-DS ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, bà H không đến Văn phòng công chứng thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/02/2014 giữa bà H với ông T, bà N bị vô hiệu theo quy định tại Điểm b, Tiểu mục 2.2, Mục 2, Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ – HĐTP

ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Đôi chiếu quy định pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà H cho rằng phần đất hai bên chuyển nhượng, ông T, bà N vẫn đang tranh chấp với ông V nên bà không thực hiện Quyết định số 01/2015/QĐST – DS ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện C. Tuy nhiên, từ khi ông V nộp đơn khiếu nại tranh chấp đất với ông T, bà N và được Ủy ban nhân dân xã P, huyện C tiến hành hòa giải ngày 11/6/2014 cho đến thời điểm Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 01/2015/QĐST-DS ngày 10/4/2015, bà H không xuất trình được chứng cứ chứng minh ông V nộp đơn tranh chấp đất với ông T, bà N tại Tòa án. Trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập ông V đến Tòa án để xem xét ông V có yêu cầu độc lập về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T, bà N và trình bày ý kiến đối với vụ án nhưng ông V vẫn không tiến hành các thủ tục nộp đơn, nộp tạm ứng án phí sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của ông V.

Bà H nại ra rằng: khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông T ký tên trên hợp đồng mà không có bà N ký tên để từ đó không thực hiện Quyết định số 01/2015/QĐST – DS ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện C và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất. Xét thấy, tuy chỉ có một mình bà N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đây là tài sản chung của ông T, bà N xác lập trên cơ sở chuyển nhượng đất trong thời kỳ hôn nhân. Các bên thừa nhận khi ký hợp đồng đặt cọc có mặt bà N và bà N có ký tại giấy tay thỏa thuận ngày 18/02/2014, bán cho bà H phần đất mặt tiền (5m x 7,5m) đường P, xã P, huyện C với giá 70.000.000 đồng. Bà H cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh bà N phản đối việc ông T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Như vậy, lý do bà H đưa ra để không thực hiện Quyết định số 01/2015/QĐST – DS ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, không có cơ sở chấp nhận.

Bà H trình bày lý do bà không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa hai bên là do không hợp thửa được đối với các thửa đất đã thỏa thuận, lý do này cũng không có cơ sở chấp nhận vì trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014, hai bên không có thỏa thuận về việc hợp thửa các thửa đất chuyển nhượng. Như vậy, xét thấy bà H không đến Văn phòng công chứng thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định số 01/2015/QĐST – DS ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, bà có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên bà phải bồi thường khi thiệt hại phát sinh.

[3] Về thiệt hại phát sinh do giao dịch dân sự vô hiệu:

[3.1] Thiệt hại đối với ông T, bà N - Bên chuyển nhượng đất là khoản chi phí ông T bỏ ra để thuê cửa hàng vật liệu xây dựng K dọn cỏ, bơm cát theo hợp đồng sang lấp cát được ký ngày 20/01/2017 là 230.000.000 đồng.

[3.2] Thiệt hại đối với bà H - Bên nhận chuyển nhượng đất là giá trị xây dựng công trình trên đất, cụ thể bà H đã thuê ông H san lấp, làm móng, xây dựng tường rào và phân chên lệch giá trị đất tại thời điểm xét xử so với thời điểm chuyển nhượng.

Do bà H và ông H không thống nhất với kết quả thẩm định giá ngày 02/3/2015 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định M (giá trị công trình xây dựng là 436.899.000 đồng) và kết quả thẩm định giá ngày 22/3/2016 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản V (giá trị công trình xây dựng là 690.391.000 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giá trị trung bình của kết quả thẩm định giá từ hai Công ty nêu trên để làm cơ sở xác định giá trị xây dựng, cụ thể:

$$[(436.899.000 \text{ đồng} + 690.391.000 \text{ đồng}) : 2] = 563.645.000 \text{ đồng.}$$

Theo Chứng thư thẩm định giá số 02/TA – HBC/02/15/CTHL ngày 02/3/2015, do Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định M định giá quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo giá thị trường tại địa phương là 4.538.599.800 đồng. Ông T, bà N thống nhất với đơn giá đất do Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định M thẩm định nhưng không thống nhất với phần diện tích đất ở vì thực tế theo giấy chứng nhận đất ở có diện tích 456m², Công ty TNHH thẩm định giá và giám định M chỉ tính 452,9m². Do đó, giá trị quyền sử dụng đất thực tế được tính lại như sau:

$[(5.600.000 \text{ đồng/m}^2 \times 456\text{m}^2) + (1.642.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.201,9\text{m}^2)] = 4.527.119.800 \text{ đồng.}$

Bà H thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất thực tế ông T đưa ra. Như vậy, chênh lệch giá trị đất tại thời điểm xét xử so với thời điểm chuyển nhượng là:

$4.527.119.800 \text{ đồng} - 4.500.000.000 \text{ đồng} = 27.119.800 \text{ đồng.}$

Thiệt hại của bà H là $563.645.000 \text{ đồng} + 27.119.800 \text{ đồng} = 590.764.800 \text{ đồng.}$

Như đã phân tích trên, bà H có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên thiệt hại phát sinh bà H phải chịu. Thiệt hại bao gồm cả thiệt hại của ông T, bà N và thiệt hại của bà H. Tuy nhiên, đối với thiệt hại của ông T, bà N các bên đã thống nhất chia đôi thiệt hại theo Biên bản ghi nhận sự việc được lập ngày 05/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện C. Như vậy, bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông T, bà N khoản chi phí ông T bỏ ra để thuê cửa hàng vật liệu xây dựng K dọn cỏ, bơm cát theo hợp đồng sang lấp cát là 115.000.000 đồng.

Sau khi khấu trừ các khoản tiền bà H bồi thường thiệt hại cho ông T bà N, thì ông T, bà N phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là:

$1.000.000.000 \text{ đồng} - 115.000.000 \text{ đồng} = 885.000.000 \text{ đồng.}$

[4] Xét thấy, đối với giấy thỏa thuận viết tay ngày 18/02/2014, giữa ông T, bà N với bà H về việc chuyển nhượng phần đất mặt tiền đường P, xã P, huyện C, có diện tích (5m x 7,5m) với giá 70.000.000 đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên đều thừa nhận khi chuyển nhượng phần đất này, phía ông T, bà N đã nhận Quyết định thu hồi đất số 1626/QĐ – UBND ngày 18/3/2009 của Ủy ban nhân dân huyện C. Các bên thống nhất hủy giấy thỏa thuận do vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng không thống nhất việc trả lại Quyết định số 1626/QĐ – UBND ngày 18/3/2009. Bà H chỉ đồng ý trả lại Quyết định số 1626/QĐ – UBND ngày 18/3/2009 khi bà nhận lại số tiền 1.070.000.000 đồng từ ông T, bà N. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà N có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 70.000.000 đồng. Bà H có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà N Quyết định thu hồi đất số 1626/QĐ – UBND ngày 18/3/2009 của Ủy ban nhân dân huyện C là có căn cứ.

[5] Từ nhận định trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2014; hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 18/02/2014, xác lập giữa ông T, bà N với bà H; Buộc ông T, bà N trả lại cho bà

H số tiền chuyển nhượng đất 885.000.000 đồng + 70.000.000 đồng = 955.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[5.1] Tuy nhiên, bà H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông T, bà N trả lại cho bà số tiền 1.070.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H rút lại một phần yêu cầu kháng cáo về việc buộc ông T, bà N trả lại cho bà số tiền 1.070.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 289 và khoản 2 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của bà H đã rút lại yêu cầu.

[5.2] Như đã nhận định trên, đối với yêu cầu kháng cáo của ông T và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà N về việc bà H từ chối không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải chịu mất số tiền 1.000.000.000 đồng, không có cơ sở chấp nhận.

[5.3] Hội đồng xét xử xét, giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc ông T, bà N trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng đất 955.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ và cũng phù hợp với đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông H về việc buộc bà H trả cho ông chi phí xây dựng công trình tại xã P, huyện C còn nợ lại là 190.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 15/5/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là 163.400.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 353.400.000 đồng.

[6.1] Hội đồng xét xử xét thấy, hai bên giao kết hợp đồng thi công, san lấp mặt bằng và xây dựng tường rào đối với phần đất bà H nhận chuyển nhượng của ông T, bà N bằng lời nói, không thể hiện đối tượng hợp đồng, số lượng, chất lượng công trình, giá trị xây dựng, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán, phương thức thực hiện hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, phạt hợp đồng. Trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ án, ông H xuất trình bảng quyết toán khối lượng công việc với tổng chi phí là 662.400.000 đồng nhưng không có chữ ký xác nhận của bà H. Bà H không đồng ý với bảng quyết toán ông H xuất trình. Ngoài ra hai bên không xuất trình được chứng cứ có liên quan đến công trình xây dựng. Tòa án cấp sơ thẩm lấy giá trung bình kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định M ngày 02/3/2015 (giá trị công

trình xây dựng là 436.899.000 đồng) và kết quả thẩm định giá ngày 22/3/2016 của Công ty Cổ phần định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản V (giá trị công trình xây dựng là 690.391.000 đồng) làm cơ sở giải quyết vụ án, cụ thể phần giá trị xây dựng được tính như sau:

$$[(436.899.000 \text{ đồng} + 690.391.000 \text{ đồng}) : 2] = 563.645.000 \text{ đồng.}$$

Ông H thừa nhận đã nhận của bà H số tiền 500.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông H, buộc bà H trả cho ông H số tiền xây dựng còn thiếu là 63.645.000 đồng.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bà H kháng cáo không đồng ý trả cho ông H số tiền xây dựng còn thiếu như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ông H nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà H phải trả cho ông số tiền nợ xây dựng còn thiếu được tính theo kết quả thẩm định giá ngày 22/3/2016 của Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản V, cụ thể số tiền nợ còn lại là 190.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất (10%/tháng x 150% = 1.25%/tháng), tính từ ngày 15/5/2014 đến ngày 14/6/2018 là 163.400.000 đồng. Tổng cộng hai khoản 353.400.000 đồng.

[6.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà H tự nguyện thỏa thuận giải quyết như sau: bà H trả cho ông H số tiền nợ xây dựng còn thiếu là 162.400.000 đồng và trả tiền lãi phát sinh đối với số nợ 162.400.000 đồng theo mức lãi suất 7%/năm, tính từ ngày 15/5/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/6/2018. Cụ thể thời gian tính lãi là 4 năm 40 ngày, tiền lãi được tính như sau:

$$[(4 \text{ năm} \times 7\%/năm) \times 162.400.000 \text{ đồng}] + [(40 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} \times 7\%/năm) \times 162.400.000 \text{ đồng}] = 46.717.808 \text{ đồng}$$

Tổng số tiền nợ và lãi bà H phải trả cho ông H:

$$162.400.000 \text{ đồng} + 46.717.808 \text{ đồng} = 209.117.808 \text{ đồng.}$$

[6.3] Xét thấy, sự thỏa thuận của ông H và bà H về việc trả tiền nợ xây dựng và tiền lãi phát sinh như trên là tự nguyện không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của ông H và bà H tại phiên tòa phúc thẩm.

[7] Đối với những phân quyết định khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, viện kiểm sát không kháng nghị, đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của bà H và ông H nên sửa lại tiền án phí dân sự sơ thẩm bà H phải chịu được tính trên số tiền bà H phải trả cho ông H, cụ thể như sau: 209.117.808 đồng x 5% = 10.455.890 đồng.

- Đối với bị đơn – ông T và bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được tính trên số tiền trả cho bà H là 955.000.000 đồng. Tiền án phí được tính như sau:

$[36.000.000 \text{ đồng} + (155.000.000 \text{ đồng} \times 3\%)] = 40.650.000 \text{ đồng}.$

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí mà ông T, bà N phải nộp là 41.850.000 đồng, chưa chính xác. Hội đồng xét xử xét sửa lại bản án sơ thẩm về số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông T, bà N phải nộp là 40.650.000 đồng.

[8.2] Về chi phí giám định: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và ông H thỏa thuận được với nhau về việc trả cho ông H tiền xây dựng còn thiếu và tiền lãi phát sinh. Vì vậy, cần chia đôi chi phí giám định lại giá trị công trình xây dựng, bà H và ông H phải chịu $\frac{1}{2}$ (một phần hai). Cụ thể, bà H phải chịu 5.000.000 đồng; ông H phải chịu 5.000.000 đồng. Ông H đã tạm ứng 10.000.000 đồng. Như vậy, bà H phải trả lại cho ông H 5.000.000 đồng chi phí giám định lại giá trị công trình xây dựng.

[8.3] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn – bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông H đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho bà H và ông H mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

- Bị đơn – ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 161, Điều 293 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 134 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Luật Thi hành án dân sự,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - bà H về việc buộc các bị đơn - ông T, bà N trả cho bà số tiền 1.070.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm bảy mươi triệu đồng) do bà H đã rút lại yêu cầu kháng cáo.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông T.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nguyên đơn – bà H với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông H tại phiên tòa phúc thẩm.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2018/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà H.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn – ông T, bà N.
3. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/02/2014, giữa ông T, bà N với bà H.
4. Hủy Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/02/2014, giữa ông T, bà N với bà H.
5. Buộc ông T, bà N trả lại cho bà H số tiền 955.000.000 đồng (chín trăm năm mươi lăm triệu đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật.
6. Buộc bà H trả lại cho ông T, bà N bản chính Quyết định thu hồi đất số 1626/QĐ – UBND ngày 18/3/2009 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Công nhận sự thỏa thuận của bà H và ông H về việc bà H trả cho ông H tổng số tiền nợ xây dựng và tiền lãi phát sinh là 209.117.808 đồng (hai trăm lẻ chín triệu, một trăm mười bảy nghìn, tám trăm lẻ tám đồng).
8. Trường hợp ông T, bà N chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà H; Trường hợp bà H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông H thì bên có nghĩa vụ trả tiền phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại khoản 1

Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 10.455.890 đồng (mười triệu, bốn trăm năm mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi đồng), được căn trừ vào số tiền 31.050.000 đồng (ba mươi một triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2012/07385 ngày 10/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Bà H được hoàn lại số tiền chênh lệch 20.594.110 đồng (hai mươi triệu, năm trăm chín mươi bốn nghìn, một trăm mười đồng).

9.2. Ông T, bà N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 40.650.000 đồng (bốn mươi triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T, bà N đã nộp là 2.875.000 đồng (hai triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0030709 ngày 06/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Ông T, bà N còn phải nộp thêm số tiền án phí là 37.775.000 đồng (ba mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

9.3. Ông H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.560.000 đồng (bốn triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0009337 ngày 11/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

10. Chi phí tố tụng khác:

10.1. Bà H chịu 3.609.250 đồng; Ông T, bà N chịu 29.972.541 đồng. Bà H đã nộp 7.800.000 đồng chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ và 25.781.800 đồng chi phí định giá. Do đó ông T, bà N có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 29.972.541 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

10.2. Chi phí giám định lại giá trị công trình xây dựng: bà H phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng); ông H phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ông H đã tạm ứng 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Bà H phải trả lại cho ông H 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) chi phí giám định lại giá trị công trình xây dựng.

11. Án phí dân sự phúc thẩm:

11.1. Ông T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng

án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0005431 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Ông T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

11.2. Ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông H được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0005469 ngày 06/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

11.3. Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà H được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0005482 ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

12. Các đương sự thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

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 dân sự, 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; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Đương sự;
- Lưu (T20).

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

Nguyễn Thị Thanh Mai