

Bản án số: 988/2023/DS-PT

Ngày: 26/9/2023

Về việc: “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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu
2. Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Cao Hoàng Ngọc – 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: Bà Đỗ Lê Mỹ Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên
tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 320/2023/TLPT-DS ngày 04
tháng 8 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 của Tòa án
nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3450/2023/QĐPT-DS
ngày 14 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
11888/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1955;

Địa chỉ: **Số B, Phường A, Tổ F, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành
phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Trần Sơn L**, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: **Số A T, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 004907, quyền số 01/2021.TP/CC-
SCC/HĐGD lập ngày 08/4/2021 tại **Văn phòng C1**, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Ông **Đào Chiến T**, sinh năm 1947;

Địa chỉ: **Số A H, khu B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Sơn Nguyễn N1**, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: **Số A P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Giấy ủy quyền số 02580, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 25/02/2023 tại **Phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trang Sĩ X** – **Công ty L2** thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh Đ** (vắng mặt);

Địa chỉ: **Số H N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

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

3.1 Bà **Đỗ Thị Thúy H**, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: **Căn hộ C Block B, khối chung cư lô A, khu dân cư H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3.2 Bà **Đỗ Ngọc D**, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: **Số B, Phường A, Tổ F, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3.3 Ông **Đỗ Thế A**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: **Số B, Phường A, Tổ F, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Đỗ Thị Thúy H**, bà **Đỗ Ngọc D**, ông **Đỗ Thế A**: Ông **Nguyễn Trần Sơn L**, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: **Số A T, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 004907 và Giấy ủy quyền số 004908, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/4/2021 tại **Văn phòng C1**, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.4 **Chủ hộ kinh doanh Daitso** – bà **Lê Thị Thúy H1** (vắng mặt);

Địa chỉ: **Số nhà D (lô R, khu đất R) đường nội khu H, khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3.5 **Công ty TNHH Một thành viên K2** (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: **Số D đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3.6 **Công ty TNHH K3** (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: **Số D đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3.7 **Công ty TNHH L3** (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Số D đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Công ty TNHH A1 (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Số D đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Bà Đào Thị Lan H2, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số R đường N, P, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10 Ông/bà Kim Dong K – M96574530, quốc tịch: Hàn Quốc (vắng mặt);

3.11 Ông/bà Chong Y – M83390578, quốc tịch Hàn Quốc (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số D nội khu H, khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Đào Chiến T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện ngày 10/8/2020 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Trần Sơn L trình bày:

Ngày 24/5/2017, ông Đỗ Duy C (chết năm 2019) là chồng của bà Nguyễn Thị N với ông Đào Chiến T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 001490, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ số 20 BDC - T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK698428, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 00490 QSDĐ được Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Đào Chiến T ngày 15/10/2008 với giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 đồng.

Trên thửa đất trên, ông T có xây dựng căn nhà trái phép chưa được hoàn công nên giữa ông C và ông T không thể thỏa thuận trên hợp đồng công chứng về việc mua bán căn nhà này. Ngày 25/5/2017, ông C và ông T tiếp tục ký Hợp đồng viết tay về việc bán nhà. Ông T ký xác nhận đã nhận đủ số tiền 15.000.000.000 đồng từ ông C và thỏa thuận nếu đến ngày 25/6/2017 nếu ông T trả lại hết tiền cho ông C thì hai bên sẽ hủy hợp đồng công chứng số 001490 và ông C sẽ trả lại toàn bộ giấy tờ nhà cho ông T.

Nhưng đến ngày 25/6/2017, ông T vẫn không trả lại số tiền 15.000.000.000 đồng và cũng không bàn giao nhà đất lại cho ông C. Do căn nhà này ông T xây dựng không đúng giấy phép quy hoạch, không được hoàn công và cập nhật sang tên cho ông C được nên ông C nhiều lần liên hệ với ông T để yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao nhà cho ông C, ông C sẽ đồng ý đập bỏ nhà để ông T thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho ông C nhưng ông T vẫn không hợp tác, ông T vẫn giữ nhà để ở và cho thuê, ông T cố tình tránh né, hứa hẹn với ông C.

Ngày 10/12/2019 ông C chết, bà N xác định người thừa kế theo pháp luật của

ông C gồm bà Nguyễn Thị N (vợ của ông C) và ba người con chung của ông C và bà N là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A.

Bà N yêu cầu ông Đào Chiến T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/5/2017 giữa ông Đào Chiến T và ông Đỗ Duy C số công chứng 001490, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn Dũng Thành phố C3 về việc chuyển nhượng thửa đất số 487, tờ bản đồ số 20 BĐC - T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK698428, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 00490 QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 15/10/2008 cho ông Đào Chiến T. Buộc ông Đào Chiến T bàn giao nhà, đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/5/2017 số công chứng 001490, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD và theo Hợp đồng viết tay đề ngày 25/5/2017 đã ký giữa ông T và ông C cho những người thừa kế của ông C gồm bà Nguyễn Thị N, bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A.

Bà N đồng ý tự nguyện hỗ trợ hoàn lại phần giá trị xây dựng phần nhà trên phần đất tranh chấp cho ông T với số tiền 4.842.543.330 đồng và giá trị thang máy là 259.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 1520423/CT-TV ngày 05/5/2023 của Công ty Cổ phần Đ.

** Tại các phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Trang Sĩ X và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Sơn N2 trình bày:*

Bị đơn có phản tố đề ngày 08/5/2023 đối với yêu cầu khởi kiện của bà N vì trong 02 hợp đồng chuyển nhượng đều ghi rõ không có tài sản trên đất. Hợp đồng không thể thực hiện được vì chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những lí do sau đây: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà nên không thể thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn. Đất đã có 02 căn nhà xây dựng kiên cố không phép gồm 01 tầng hầm, 04 tầng phía trên. Hợp đồng giữa ông C và ông T là giả tạo nhằm che giấu hành vi vay tiền, thực chất là bà B là người cho ông T vay tiền và chỉ định ông T ký hợp đồng chuyển nhượng với ông C. Nếu đúng là hợp đồng chuyển nhượng thì phải có giai đoạn đặt cọc, giao đất, giao tiền, giao giấy. Nên đề nghị hủy hai hợp đồng này vì không thể thực hiện và vi phạm điều cấm của luật. Nếu xét về lỗi thì cả ông T và ông C đều có lỗi, do đó ông T sẽ trả lại cho bà N số tiền 15.000.000.000 đồng, bà N sẽ trả lại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất thửa 487 cho ông T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A cùng thống nhất với trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Trần Sơn L:*

Bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A yêu cầu ông Đào Chiến T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/5/2017 giữa ông Đào Chiến T và ông Đỗ Duy C số công chứng 001490, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn Dũng Thành phố C3 về việc chuyển nhượng thửa đất số 487, tờ bản đồ số 20 BĐC - T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK698428, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 00490 QSDĐ

do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 15/10/2008 cho ông Đào Chiến T. Buộc ông Đào Chiến T bàn giao nhà, đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/5/2017 số công chứng 001490, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD và theo Hợp đồng viết tay đề ngày 25/5/2017 đã ký giữa ông T và ông C cho những người thừa kế của ông C gồm bà Nguyễn Thị N, bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Lan P trình bày trong bản tự khai đề ngày 24/10/2022:*

Vào thời điểm tháng 6 năm 2017 bà P có mua 02 nền đất thuộc thửa số 448 và thửa số 449 tờ bản đồ số 20 BĐC-Tân Phong từ ông Đào Chiến T, khi bà làm hợp đồng chuyển nhượng đất thì trên 03 nền đất số 487, 448, 449 đã có sẵn căn nhà được xây dựng liền khối. Đối với thửa đất số 487 thì bà P không có ý kiến vì không phải là tài sản của bà P.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Thúy H, Chủ hộ kinh doanh Daitso – bà Lê Thị Thúy H1, Công ty TNHH Một thành viên K2, Công ty TNHH K3, Công ty TNHH L3, Công ty TNHH A1, Bà Đào Thị Lan H2, ông/bà Kim Dong K, ông/bà C4 không có tự khai trình bày ý kiến và đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt, không tham gia phiên tòa do đó không ghi nhận được ý kiến trình bày.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

[1.1] Buộc bị đơn ông Đào Chiến T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2017 số công chứng 001490, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng tay ngày 25/5/2017 đã ký giữa ông Đào Chiến T với ông Đỗ Duy C, ông Đào Chiến T có nghĩa vụ bàn giao nhà, đất tại thửa đất số 487, tờ bản đồ số 20 BĐC-T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK698428, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 00490 QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 15/10/2008 cho ông Đào Chiến T, số nhà: 47 đường nội khu H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A.

[1.2] Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A tự nguyện hỗ trợ hoàn lại giá trị xây dựng phần nhà trên đất với số tiền là 5.101.543.330 đồng (năm tỷ một trăm lẻ một triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn ba trăm ba mươi đồng) cho bị đơn ông Đào Chiến T (ngay sau khi ông Đào Chiến T bàn giao nhà, đất nêu trên).

[1.3] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên và thực hiện nghĩa vụ nhà, đất đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ số 20 BĐC-T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AK698428, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 00490 QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 15/10/2008 cho ông Đào Chiến T (số nhà : đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

[1.4] Buộc những người đang thuê nhà ở trên đất (nếu có) tại địa chỉ số D đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh gồm chủ Hộ kinh doanh Daitso bà Lê Thị Thanh H3, Công ty TNHH một thành viên K2, Công ty TNHH K3, Công ty TNHH L3, Công ty TNHH A1, các đương sự bà Đào Thị Lan P, ông/bà Kim Dong K và ông/bà Chong Yeon K1 phải trả lại mặt bằng cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A.

[1.5] Trường hợp ông Đào Chiến T và những người đang thuê nhà ở trên đất không chịu giao nhà, đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để thi hành.

Đôi bên đương sự thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2] Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản (đã thực hiện xong).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, bị đơn ông Đào Chiến T là trường hợp được miễn án phí.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

* Ngày 18/5/2023 bị đơn ông Đào Chiến T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

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

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn TRần Sơn L1 trình bày: Do bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định nếu Tòa án không tuyên cho nguyên đơn được quyền hợp thức hóa phần nhà trên đất cho nguyên đơn và bị đơn không tự nguyện giao nhà đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ phần giá trị xây dựng và thang máy tổng cộng là 5.101.543.330 đồng như

tòa sơ thẩm đã tuyên vì nhà không hợp thức hóa được, không sử dụng được nên nguyên đơn đồng ý tháo dỡ nhà khi cơ quan có thẩm quyền có thông báo tháo dỡ nhà và việc tháo dỡ nhà xây dựng không phép nguyên đơn không được nhà nước bồi thường nên nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ bất kỳ chi phí nào cho bị đơn. Yêu cầu Tòa án giao phần nhà xây dựng không phép chưa được hoàn công cho nguyên đơn quản lý để thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước. Nguyên đơn xác định khi mua đất đã có nhà và bị đơn đã bán luôn nhà trên đất cho nguyên đơn theo hợp đồng tay ngày 25/5/2017.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Đào Chiến T** là ông **Sơn Nguyễn N1** trình bày: Bị đơn xác định bị đơn có nhận của nguyên đơn 15.000.000.000 đồng nhưng tiền này là tiền vay mượn, không có lãi nên hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng ký công chứng là giả tạo nhằm che đậy việc vay mượn nhưng bị đơn không có tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án để chứng minh hai bên có vay mượn tiền.

Đối với việc bị đơn ký bán giấy tay phần nhà trên đất ngày 25/5/2017 là do tình thế bất buộc, bị đơn cần vay số tiền 15.000.000.000 đồng nên buộc phải ký còn thực tế không bán phần nhà trên đất. Bị đơn đồng ý tháo dỡ nhà xây dựng không phép và không có bất cứ yêu cầu bồi thường nào. Bị đơn không đồng ý giao nhà cho nguyên đơn và không đồng ý nhận tiền hỗ trợ của nguyên đơn về giá trị xây dựng phần nhà trên đất với số tiền là 5.101.543.330 đồng. Nay bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do hai bên giao dịch mua bán giả tạo bị vô hiệu, bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn 15.000.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đỗ Ngọc D**: Đồng ý với trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị án, Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- *Về thời hạn kháng cáo:*

[1] Ngày 12/5/2023, Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm. Ngày 18/5/2023 bị đơn **Đào Chiến T** có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự xác định đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, là hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

- Về thủ tục tố tụng:

[2] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Nguyễn Trần Sơn L** có mặt; đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Sơn Nguyễn N1** có mặt; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trang Xi Xê vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đỗ Ngọc D** có mặt; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Đỗ Thị Thúy H**, Chủ hộ kinh doanh Daitso là bà **Lê Thị Thúy H1**, Công ty TNHH Một thành viên K2, Công ty TNHH K3, Công ty TNHH L3, Công ty TNHH A1, Bà **Đào Thị Lan H2**, ông/bà **Kim Dong K**, ông/bà **Chong Yeon K1** vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[3] Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị N** khởi kiện ông **Đào Chiến T** yêu cầu Tòa án buộc ông **T** tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 24/5/2017 đã ký giữa ông **Đào Chiến T** và ông **Đỗ Duy C**; Buộc ông **Đào Chiến T** bàn giao nhà, đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 24/5/2017 và theo Hợp đồng tay ngày 25/5/2017 cho những người thừa kế của ông **C** gồm bà **Nguyễn Thị N**, bà **Đỗ Thị Thúy H**, bà **Đỗ Ngọc D** và ông **Đỗ Thế A** nhưng bị đơn ông **Đào Chiến T** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 24/5/2017 bị vô hiệu do giả tạo, ông **T** hoàn trả cho bà **N** là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông **Đỗ Duy C** 15.000.000.000 đồng đã nhận và buộc nguyên đơn phải trả lại Giấy chứng nhận cho bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[4] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK698428, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 00490 QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông **Đào Chiến T** ngày 15/10/2008 xác định phần đất thuộc thửa 487 có diện tích đất 200,4m² tờ bản đồ 20 BĐC-T, quận G thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông **T**. Ngày 24/5/2017 ông **Đào Chiến T** và ông **Đỗ Duy C** ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 001490, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD để ông **T** chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông **C** với giá 15.000.000.000 đồng, ngày 25/5/2017 giữa ông **T** và ông **C** lập hợp đồng viết tay ghi nhận việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất nói trên của ông **C** giao cho ông **T** nhận đủ 15.000.000.000 đồng là đúng với thỏa thuận chuyển nhượng đất về việc hai tự giao nhận tiền tại nhà vì do ông **T** lớn tuổi đi lại khó khăn. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn thừa nhận đã nhận của ông **C** 15.000.000.000 đồng nên có cơ sở xác định về nghĩa vụ thanh toán tiền của ông

C đã thực hiện xong đối với thỏa thuận chuyển nhượng nói trên.

[5] Đối với việc bị đơn khai giữa bị đơn và nguyên đơn không có việc mua bán chuyển nhượng mà giữa hai bên có quan hệ vay tiền, việc bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2017 và ngày 25/5/2017 là buộc phải ký bán nhà đất do thời điểm này ông **T** cần vay số tiền 15.000.000.000 đồng của ông **C**, số tiền bị đơn ký nhận 15.000.000.000 đồng của ông **C** vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có công chứng) ngày 25/5/2017 là khoản tiền bị đơn nợ ông **C** nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc vay mượn tiền giữa bị đơn và ông **C** là có thật, mặt khác những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **C** xác định giữa hai bên không có việc vay mượn tiền, không có việc cần trừ nợ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó lời khai của bị đơn không có căn cứ không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy xác định số tiền 15.000.000.000 đồng mà ông **T** nhận của ông **C** ngày 25/5/2017 là tiền mua bán nhà, đất thuộc thửa 487 có diện tích đất 200,4m² tờ bản đồ 20 BĐC-**T**, quận **G** tọa lạc tại địa chỉ số **D** đường **N**, phường **T**, quận **G**, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) do ông **Đào Chiến T** và ông **Đỗ Duy C** ký công chứng tại **Văn phòng C3**, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 001490, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2017.

[6] Xét hợp đồng viết tay do hai bên lập ngày 25/5/2017 thỏa thuận về việc thời gian mua bán nhà có hiệu lực là ngày 25/6/2017, ông **C** đồng ý cho ông **T** trong thời hạn 30 ngày là đến ngày 25/6/2017 nếu ông **T** trả lại cho ông **C** 15.000.000.000 đồng thì ông **C** sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết và trả lại giấy tờ nhà cho ông **T** và ghi nhận trên phần đất hai bên chuyển nhượng có nhà, nhưng hết ngày 25/6/2017 cho đến nay ông **T** vẫn không trả lại ông **C** số tiền 15.000.000.000 đồng và cũng không giao nhà đất cho ông **C** theo thỏa thuận chuyển nhượng trước đó là ông **T** đã vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên về nghĩa vụ bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng. Đối với phần đất Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông **T** tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2017 số công chứng 001490, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại **Văn phòng C3**, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Đối với phần nhà trên đất căn cứ vào điểm H khoản 1 Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có công chứng) do nguyên đơn cung cấp và căn cứ vào điểm e mục 2 Điều 7 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có công chứng) do bị đơn cung cấp đều thể hiện phía bị đơn cam kết trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà trên đất nên xác định khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các bên có chuyển nhượng cả phần nhà trên đất như phía nguyên đơn trình bày là đúng, nên xác định khi hai bên chuyển nhượng đất là có cả phần nhà trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có công chứng) ngày 25/5/2017 do hai bên đương sự cung cấp. Tuy nhiên tại thời điểm hai bên ký kết chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 487 có diện tích đất 200,4m² tờ bản đồ 20 BĐC-**T**, quận **G** thì trên đất đã tồn tại phần nhà xây dựng trên đất. Căn cứ Công văn số 1519/UBND-TNMT ngày 09/4/2021 của

Ủy ban nhân dân Quận G trả lời cho Tòa án, nội dung xác định: “*vi trí thửa đất hiện nay có công trình nhà hiện hữu với quy mô: 04 tầng + hầm + lửng + áp mái. Kết cấu tường gạch, sàn, cột bê tông cốt thép, mái bê tông + gạch.* Công trình xây dựng chưa được cấp phép, đến nay chưa được hoàn công, căn nhà không xây dựng đúng với thiết kế mẫu và theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 đã được Ban Q phê duyệt” nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên và thực hiện nghĩa vụ nhà, đất đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ số 20 BDC-T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK698428, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 00490 QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 15/10/2008 cho ông Đào Chiến T là chưa đúng quy định pháp luật vì nhà chưa đủ điều kiện hoàn công theo quy định pháp luật. Do phần nhà xây dựng trên đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng khi xây dựng không được cấp phép, nhà xây sai mẫu thiết kế theo quy định, đến nay chưa hoàn công theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần này của bản án sơ thẩm; tạm giao phần nhà xây dựng trên đất tại địa chỉ số D đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A quản lý sử dụng cho đến khi có đủ điều kiện hoàn công theo quy định pháp luật hoặc có quyết định khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[8] Xét, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố ngày 08/5/2023 là sau khi tòa án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử nên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Đối với trình bày của phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A về việc không tiếp tục đồng ý hỗ trợ hoàn lại giá trị phần nhà trên đất số tiền 4.842.543.330 đồng và giá trị thang máy 259.000.000 đồng, tổng cộng là 5.101.543.330 đồng vì phần nhà chưa đủ điều kiện được hợp thức hóa do xây dựng sai thiết kế nhà mẫu quy định, Hội đồng xét xử nhận thấy, cho đến thời điểm xét xử phần nhà xây dựng trên đất thuộc trường hợp không xin phép xây dựng, không xây dựng đúng thiết kế, chưa được hoàn công nên không thể công nhận phần nhà cho phía nguyên đơn như yêu cầu của nguyên đơn được.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý tháo dỡ nhà trả lại nguyên trạng đất khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phía bị đơn không đồng ý nhận tiền hỗ trợ của nguyên đơn về giá trị phần nhà trên đất số tiền 4.842.543.330 đồng và giá trị thang máy 259.000.000 đồng, tổng cộng là 5.101.543.330 đồng, không tự nguyện giao phần nhà xây dựng trên đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Nhận thấy việc tháo dỡ nhà sẽ ảnh hưởng thiệt hại quyền lợi của phía nguyên đơn nên tạm giao phần nhà xây dựng trên đất tại địa chỉ số D đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A quản lý sử dụng cho đến khi có đủ điều kiện

hoàn công theo quy định pháp luật hoặc có quyết định khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là hợp tình hợp lý đúng quy định pháp luật. Vì vậy, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A không đồng ý hỗ trợ cho bị đơn phần giá trị phần nhà trên đất số tiền 4.842.543.330 đồng và giá trị thang máy 259.000.000 đồng, tổng cộng là 5.101.543.330 đồng là có cơ sở được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận nên sửa phần này của bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[11] Không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy bản án sơ thẩm.

[12] Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản (đã thực hiện xong).

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đào Chiến T phải chịu án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 26 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. Tuy nhiên ông T sinh năm 1947 là người trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết này.

[14] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Chiến T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc: Buộc bị đơn ông Đào Chiến T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2017 số công chứng 001490, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng tay ngày 25/5/2017 đã ký giữa ông Đào Chiến T với ông Đỗ Duy C, ông Đào Chiến T có nghĩa vụ bàn giao đất tại thửa đất số 487, tờ bản đồ số 20 BĐC-T, theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AK698428, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 00490 QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 15/10/2008 cho ông Đào Chiến T cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A.

2. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ số 20 BĐC-T đã được Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK698428, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 00490 QSDĐ ngày 15/10/2008 cho ông Đào Chiến T khi phần nhà trên đất được phép hoàn công theo đúng quy định pháp luật hoặc có quyết định của cơ quan có thẩm quyền khác buộc tháo dỡ phần nhà xây dựng trên đất.

3. Tạm giao phần nhà xây dựng trên đất thuộc thửa đất số 487, tờ bản đồ số 20 BĐC-Tân Phong tọa lạc tại địa chỉ số D đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A quản lý sử dụng cho đến khi có đủ điều kiện hoàn công theo quy định pháp luật hoặc có quyết định khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Buộc những người đang sinh sống, thuê nhà, kinh doanh,... tại địa chỉ số D đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh gồm chủ Hộ kinh doanh Daitso bà Lê Thị Thanh H3, Công ty TNHH một thành viên K2, Công ty TNHH K3, Công ty TNHH L3, Công ty TNHH A1, các đương sự bà Đào Thị Lan P, ông/bà Kim Dong K và ông/bà Chong Y Kwon phải giao lại nhà đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông Đỗ Duy C là bà Đỗ Thị Thúy H, bà Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Thế A ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

II. Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản (đã thực hiện xong).

III. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955, bị đơn ông Đào Chiến T, sinh năm 1947 là trường hợp được miễn án phí.

IV. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho ông Đào Chiến T 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0012643 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (25).

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

Trần Thị Quỳnh Châu