

Bản án số: **651/2024/DS-PT**
Ngày: 24/7/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nguyên Nguyên

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga là 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 Nguyễn Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024 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 435/DSPT ngày 17 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1030/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3098/2024/QĐPT-DS ngày 10/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9223/2024/QĐ-PT ngày 02/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1972 (*có mặt*)

Địa chỉ: E khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trần Thái T**, sinh năm 1988; địa chỉ: C P, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 81 ngày 09/3/2020 tại VPCC Phạm Minh T1, Đồng Nai). (*có mặt*)

- *Bị đơn:* Ông **Lê Thanh T2**, sinh năm 1963 (*có mặt*)

Địa chỉ: A Tổ H, khu phố F, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Ông **Đỗ Tài N1**, sinh năm 1989 (*xin vắng mặt*)

2/ Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1976 (*xin vắng mặt*)

3/ Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1976 (*xin vắng mặt*)

4/ Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1984 (*xin vắng mặt*)

5/ Ông **Phan Đức D**, sinh năm 2002 (*xin vắng mặt*)

6/ Ông **Vũ Hoàng Minh T3**, sinh năm 2002 (*xin vắng mặt*)

7/ Ông **Lý Chấn P**, sinh năm 1995 (*xin vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Nhà không số, đường H, Tổ F, khu phố M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Bà **Nguyễn Kim L1**, sinh năm 1954 (*xin vắng mặt*)

9/ Ông **Cao Văn T4**, sinh năm 1957 (*xin vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: 1 Đường A, Tổ F, khu phố M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Bà **Đỗ Thị L2**, sinh năm 1969 (*xin vắng mặt*)

Địa chỉ: A- Chung cư S, B, thành phố D, Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2020 và Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 16/5/2020, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 16/8/2023 của nguyên đơn bà Lê Thị N, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thái T trình bày:**

Vào ngày 16 tháng 8 năm 2013, bà N có nhận chuyển nhượng nhà đất có diện tích 102m² tại đường H, tổ F, Khu phố M, phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (nhà chưa có số nhà, trên đất có xây 04 phòng trọ) của ông Lê Thanh T2 theo “Giấy mua bán nhà đất” ký ngày 16/8/2013 giữa ông Lê Thanh T2 và bà Lê Thị N có bà Nguyễn Thị Ngọc T5 là tổ trưởng tổ F, Khu phố M ký người làm chứng. Giá chuyển nhượng nhà đất nêu trên là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Bà N đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông T2 sau khi ký giấy mua bán đất, cụ thể: trước đó ông T2 có vay của bà 02 lần với tổng số tiền 110.000.000 đồng (01 lần 50.000.000 đồng và 01 lần 60.000.000 đồng, vay không có giấy tờ, không nhớ thời điểm vay) nên bà cản trừ số tiền này và đưa thêm cho ông T2 90.000.000 đồng tiền mặt ngay sau khi ký hợp đồng. Sau khi bà N nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông T2, do bà N chưa có nhu cầu sử dụng nên bà N nhờ ông T2 trông coi và quản lý nhà giùm bà N, việc nhờ này không có giấy tờ (nói miệng). Phần nhà đất nêu trên hiện nay chưa được cấp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bà N

trực tiếp đóng thuế đất phi nông nghiệp đối với phần đất nêu trên năm 2019 (có 03 Biên lai). Đến cuối năm 2019, bà N có nhu cầu sử dụng nhà ở nên bà N đã liên hệ ông T2 để lấy lại nhà thì ông T2 không chịu giao trả nhà cho bà mà có ý định chiếm luôn căn nhà nêu trên. Theo “Giấy mua bán nhà đất” thì chỉ thể hiện ông T2 bán cho bà N 102m² tọa lạc tại đường H, tổ F, khu phố M, phường L nhưng khi bà N yêu cầu ông T2 bàn giao nhà đất thì ông T2 nói với bà N là ông T2 chỉ bán đất không bán nhà nên bà N tự tay ghi thêm nội dung “+04 phòng trọ” vào trong “Giấy mua bán nhà đất”. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán nhà đất” ký ngày 16/8/2013 giữa bà N với ông Lê Thanh T2;

2. Buộc ông Lê Thanh T2 phải bàn giao lại cho bà N căn nhà và quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà có diện tích 102m² tọa lạc tại đường H, tổ F, khu phố M, phường L, thành phố T, Tp . cho bà N quản lý và sử dụng.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà N yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T2 phải trả cho bà N số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng và tiền chênh lệch trượt giá theo Chứng thư thẩm định giá số 65/05/23/CTTĐG.AP của Công ty Cổ phần T7 là 1.673.900.000 đồng, tổng cộng: 1.873.900.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền nguyên đơn đã đóng thuế đất năm 2019.

*** Bị đơn ông Lê Thanh T2 trình bày:**

Ông không đồng ý với yêu cầu của bà Lê Thị N về việc yêu cầu Tòa án buộc ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán nhà đất” ký ngày 16/8/2013 giữa ông và bà Lê Thị N, buộc ông phải giao nhà đất có diện tích khoảng 102m² tọa lạc tại đường H (nhà không số), Tổ F, khu phố M, phường L, Quận I cho bà N.

Ngày 26/02/2021, ông nộp đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy mua bán nhà đất” đề ngày 16/8/2013 giữa ông và bà N là vô hiệu, ông trả lại cho bà N số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 11/5/2023, ông làm đơn rút một phần yêu cầu phản tố, ông chỉ yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán nhà đất” đề ngày 16/8/2013 giữa ông và bà N là vô hiệu, ông rút yêu cầu trả lại cho bà N 200.000.000 đồng. Vì giao dịch này là không có thật, nhà đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận, nói trả bà N 200.000.000 đồng nhưng thực chất là tiền trả công cho bà N đã đứng tên giùm và không muốn ồn ào làm phiền bà L2 vợ ông chứ ông không nhận tiền gì của bà N.

Nguồn gốc nhà đất nêu trên là ông mua của ông Đỗ Anh T6, địa chỉ: B chung cư P, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy nhận cọc ngày 31/10/2010 bằng tiền riêng của ông, mua bằng giấy tay, hiện nay nhà đất này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông không muốn vợ ông là bà Đỗ Thị L2 chia tài sản chung đối với nhà đất này vì thời điểm đó, giữa ông và vợ ông đang mâu thuẫn gay gắt, vợ ông yêu cầu ly hôn với ông. Để tránh việc vợ ông yêu cầu chia tài sản chung và ông tin tưởng em gái nên ông đã viết “Giấy mua bán nhà đất” đề ngày 16/8/2013 bán nhà đất trên cho em gái là bà Lê Thị N nhưng thực tế không có việc mua bán. Tuy nhiên, vào năm 2019, giữa ông và bà N có mâu thuẫn, bất hòa với nhau dẫn đến việc bà N nảy sinh lòng tham, lợi dụng sơ hở của ông, bà N có được “Giấy mua bán nhà đất” ngày 16/8/2013 giữa ông và bà Lê Thị N nên đã đi khởi kiện ông, vì Giấy mua bán nhà đất” này chỉ có 01 bản chính do ông giữ, ông đã từng mang bản chính “Giấy mua bán nhà đất” ngày 16/8/2013 cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đối chiếu bản chính, sau khi bà N lấy được thì ông đã bị mất bản chính. Nội dung “+04 phòng trọ” là do bà N tự ý viết thêm trong “Giấy mua bán nhà đất” vì thời điểm ông nộp bản chính “Giấy mua bán nhà đất” cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thì không có nội dung “+04 phòng trọ”. Thực tế, ông không hề nhận tiền gì của bà N, bà N không có gì chứng minh đã giao tiền cho ông vì sự thật không có việc là mua bán. Giấy mua bán đó do ông ra tiệm photocopy mua nên mẫu soạn thảo có sẵn, có nội dung bên bán đã nhận đủ tiền nhưng thực tế không có việc giao nhận tiền. Hơn nữa, từ khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông T6 (năm 2010), ông là người quản lý sử dụng phần đất trên, năm 2011 ông có xây dựng 04 phòng trọ để cho thuê (việc xây dựng không có giấy phép do nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông là người trực tiếp cho thuê, thu tiền thuê của người thuê từ đó đến nay. Hàng năm ông là người đóng thuế đất. Việc bà N cung cấp cho Tòa án 03 biên lai thể hiện bà N đóng thuế đất năm 2019 là do bà N cố tình đi đóng để chứng minh nhà đất này của bà N vì thời điểm đầu năm 2019 bà N và ông có xảy ra mâu thuẫn chuyện gia đình nên bà N tranh chấp nhà đất này với ông, cũng trong năm 2019, ông vẫn là người trực tiếp đóng thuế đất theo Thông báo đóng thuế đất, có biên lai thu thuế của Ủy ban nhân dân phường L. Ông khẳng định không có việc ông vay tiền của bà N như bà N trình bày, không có chuyện bà N nhờ ông trông coi nhà, cho thuê nhà giùm bà N vì thực tế hai bên không giao nhận tiền cho nhau và cũng không giao nhà đất gì cho nhau. Việc bà N nói đã thanh toán đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông sau khi trừ đi số tiền ông nợ bà N là 110.000.000 đồng và bà N đưa cho ông nốt số tiền 90.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng là hoàn toàn sai sự thật, việc này có bà Nguyễn Thị Ngọc T5 là tổ trưởng tổ dân phố làm chứng. Vì thời điểm đó, chỉ ông và bà N ký với nhau thì sợ vợ ông sẽ không tin nên ông nhờ bà T5 ký xác nhận người làm chứng cho khách

quan, tạo niềm tin cho vợ ông.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L2 trình bày:**

Bà là vợ của ông T2, bà đã nộp đơn yêu cầu ly hôn với ông Lê Thanh T2 tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh. Trước đây, bà có Bản tự khai với nội dung căn nhà có diện tích 102m² tọa lạc tại đường H, tổ F, khu phố M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng, việc ông T2 tự ý bán nhà đất trên cho bà N bà hoàn toàn không biết. Do đó, bà có ý kiến thống nhất với yêu cầu phản tố của ông T2, đề nghị Tòa án tuyên bố “Giấy mua bán nhà đất” ngày 16/8/2013 ký giữa ông Lê Thanh T2 bà bà Lê Thị N là vô hiệu.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Đỗ Tài N1, Trần Văn H, Trần Thị M, Trần Văn L, Phan Đức D, Vũ Hoàng Minh T3, Lý Chấn P trình bày:**

Các ông bà đều là người thuê nhà của ông T2, hiện đang cư trú tại các phòng trọ xây trên phần đất diện tích 102m² tọa lạc tại đường H, tổ F, K. M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tất cả các ông bà đều xác định các ông bà thuê phòng trọ của ông Lê Thanh T2, đóng tiền thuê hàng tháng cho ông T2, ông T2 đăng ký tạm trú cho những người thuê phòng trọ tại Công an phường L và các ông bà đều không biết bà Lê Thị N là ai. Nay các ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì về việc tranh chấp giữa bà Lê Thị N và ông Lê Thanh T2.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim L1, ông Cao Văn T4 trình bày:**

Bà L1 và ông T4 là chị em, năm 2010, bà L1 chuyển nhượng cho ông Đỗ Anh T6 phần đất diện tích 102m² tọa lạc tại đường H, tổ F, khu phố M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn gốc phần đất này do cha mẹ ông bà chết để lại cho các con. Sau đó, ông Đỗ Anh T6 chuyển nhượng lại cho ông Lê Thanh T2, bà L1 và ông T4 không biết bà Lê Thị N là ai. Trong vụ án này, bà Nguyễn Kim L1 và ông Cao Văn T4 không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì.

*** Người làm chứng là bà Nguyễn Thị T5 khai:**

Bà là Tổ trưởng tổ dân phố, bà chứng kiến các bên có ký Giấy mua bán đất rồi nhờ bà xác nhận với tư cách là Tổ trưởng tổ dân, bà không chứng kiến việc các bên giao nhận tiền. Bà biết phần đất này ông T2 mua của người tên T6 năm 2010, ông T2 là người trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2010 đến nay, ông T2 là người trực tiếp đóng các khoản phí, quỹ an ninh quốc phòng, các quỹ khác...tại địa phương.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1030/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức quyết định:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N:

- Buộc ông Lê Thanh T2 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán nhà đất” ký ngày 16/8/2013 giữa bà Lê Thị N và ông Lê Thanh T2;

- Buộc ông Lê Thanh T2 phải bàn giao lại căn nhà và quyền sử dụng đất diện tích 102m² tọa lạc tại đường H, tổ F, khu phố M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà N yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T2 phải trả cho bà N số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng và tiền chênh lệch trượt giá theo Chứng thư thẩm định giá số 65/05/23/CTTĐG.AP của Công ty Cổ phần T7 là 1.673.900.000 đồng, tổng cộng: 1.873.900.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Thanh T2:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán nhà đất” ký ngày 16/8/2013 giữa bà Lê Thị N với ông Lê Thanh T2 là vô hiệu.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh T2 về việc ông Lê Thanh T2 trả lại cho bà Lê Thị N số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/4/2024 ông Trần Thái T đại diện bà Lê Thị N kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

*** Tại phiên toà phúc thẩm:**

- Nguyên đơn bà Lê Thị N – có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thái T cùng xác nhận: Không kháng cáo đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và phần yêu cầu phản tố bị đơn đã rút.

- Nguyên đơn bà Lê Thị N – có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thái T và bị đơn là ông Lê Thanh T2 đã thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1/ Ông Lê Thanh T2 đồng ý thanh toán cho bà Lê Thị N số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2024. Bà Lê Thị N cam kết không còn tranh chấp gì với ông Lê Thanh T2 liên quan đến căn nhà và quyền sử dụng đất diện tích 102m² tọa lạc tại

đường H, tổ F, khu phố M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đồng ý hủy “Giấy mua bán nhà đất” ký ngày 16/8/2013.

2/ Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ. Về án phí, các bên đồng ý chịu theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đã hòa giải và thống nhất hướng giải quyết toàn bộ vụ án nên căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử ra bản án công nhận sự thỏa thuận của hai bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm vấn công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thái T làm trong hạn luật định, theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Đỗ Tài N1, ông Trần Văn H, bà Trần Thị M, ông Trần Văn L, ông Phan Đức D, ông Vũ Hoàng Minh T3, ông Lý Chấn P, bà Đỗ Thị L2, ông Cao Văn T4, bà Nguyễn Kim L1 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị N – có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thái T cùng xác nhận rút một phần kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm đã tuyên như sau:

“Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Thanh T2:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán nhà đất” ký ngày 16/8/2013 giữa bà Lê Thị N với ông Lê Thanh T2 là vô hiệu.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh T2 về việc ông Lê Thanh T2 trả lại cho bà Lê Thị N số tiền 200.000.000 đồng.”

Xét bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[4] Về thỏa thuận giữa bà Lê Thị N (có người đại diện ủy quyền là ông Trần Thái T) và ông Lê Thanh T2: Ông Lê Thanh T2 đồng ý thanh toán cho bà Lê Thị N số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2024. Bà Lê Thị N cam kết không còn tranh chấp gì với ông Lê Thanh T2 liên quan đến căn nhà và quyền sử dụng đất diện tích 102m² tọa lạc tại đường H, tổ F, khu phố M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh Hai bên đồng ý hủy “Giấy mua bán nhà đất” ký ngày 16/8/2013.

Xét thấy các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa và sửa bản án sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở như nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

[7] Do sửa án sơ thẩm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận tại phiên tòa.

Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận, là 300.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền 200.000.000 đồng thanh toán cho nguyên đơn, là 10.000.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Lê Thị N phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 468, Điều 502, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 166; khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự;

Tuyên xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Thanh T2:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán nhà đất” ký ngày 16/8/2013 giữa bà Lê Thị N với ông Lê Thanh T2 là vô hiệu.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh T2 về việc ông Lê Thanh T2 trả lại cho bà Lê Thị N số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

2. Ông Lê Thanh T2 đồng ý thanh toán cho bà Lê Thị N số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2024. Bà Lê Thị N cam kết không còn tranh chấp gì với ông Lê Thanh T2 liên quan đến căn nhà và quyền sử dụng đất diện tích 102m² tọa lạc tại đường H, tổ F, khu phố M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo “Giấy mua bán nhà đất” ký ngày 16/8/2013.

Kể từ ngày bà Lê Thị N có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Lê Thanh T2 chưa thi hành xong thì hàng tháng ông T2 còn phải trả cho bà N khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị N phải chịu án phí số tiền là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Cán trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã đóng là 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo biên lai thu số 0013633 ngày 21/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là thành phố T) và 31.108.500 (Ba mươi một triệu một trăm lẻ tám ngàn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0005132 ngày 27/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức. H1 lại cho bà Lê Thị N số tiền 35.808.500 (Ba mươi lăm triệu tám trăm lẻ tám ngàn năm trăm) đồng.

Ông Lê Thanh T2 phải chịu án phí số tiền là 10.000.000 (Mười triệu) đồng. Cán trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T2 đã đóng là 5.300.000 (Năm triệu ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0047529 ngày 08/3/2021 của Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức. Ông Lê Thanh T2 còn phải nộp số tiền án phí là 4.700.000 (Bốn triệu bảy trăm ngàn) đồng.

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

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị N phải chịu án phí số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Cán trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã đóng là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0026379 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức. Bà Lê Thị N đã thi hành xong.

6. 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án 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.