

Bản án số: 772/2024/DS-PT

Ngày: 04/9/2024

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

2. Bà Nguyễn Thị Huyền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Vũ Xuân Hương – 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 Hoàng Thị Hoài Phương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 04/9/2024, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 517/2024/TLPT-DS ngày 26/6/2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3647/2024/QĐ-PT ngày 08/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11629/2024/QĐ-PT ngày 06/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị Huyền T**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: **Số B H, Ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1994; Địa chỉ: **Số B, Tổ A, ấp T, xã T, đường N, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** (Giấy ủy quyền lập ngày 17/4/2024 tại **Văn phòng Công chứng Đ**, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 003590, Quyền số 02) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Ngô Văn T1**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số B, đường D, Ấp B (nay là Ấp I), xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1983; Địa chỉ liên hệ: Số A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 20/7/2023 tại Văn phòng công chứng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 00012669, Quyển số 07) (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Xuân T3, sinh năm 1991 – Luật sư thuộc Công ty L1, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970 (vắng mặt);

3.2. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số C, Ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Đoàn Thị S, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Trần Bá H1, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, Ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Ngô Văn T1 (bị đơn).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện ngày 04/4/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Hoàng Thị Huyền T trình bày:

Vào ngày 29/4/2021, bà Hoàng Thị Huyền T nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 57,8m<sup>2</sup> thửa đất số 776-1 tờ bản đồ số 60 tại Ấp F, xã Đ, huyện H với giá 1.300.000.000 đồng. Đợt 1 bà T đã giao số tiền 900.000.000 đồng cho ông Ngô Văn T1, đợt 2 tại Văn phòng luật bà đã đưa số tiền còn lại là 400.000.000 đồng. Sau khi nhận nhà đất, bà T mới biết việc xây dựng nhà không được phép xây dựng, phần nhà đất này cũng không thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông T1. Do việc chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật, nên bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà với ông T1 ký ngày 29/4/2021, buộc ông T1 trả lại cho bà số tiền đã nhận là 1.300.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 16/11/2023, nguyên đơn chỉ yêu cầu lấy lại số tiền đã đưa là 1.210.000.000 đồng, bà T không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Bị đơn ông Ngô Văn T1 (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Anh T2) trình bày tại bản tự khai các ngày 31/5/2023, 11/8/2023 và biên bản hòa giải như sau:

Vào ngày 29/4/2021, ông Ngô Văn T1 với bà Hoàng Thị Huyền T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, ông T1 bán cho bà T một căn nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn tọa lạc tại một phần thửa đất số 776, Tờ bản đồ số 60, diện tích 57,8 m<sup>2</sup> tại Ấp F, Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà và thửa đất nêu trên có nguồn gốc như sau: Nguyên thửa đất số 776, tờ bản đồ số 60, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 374,7m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L (địa chỉ C ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 968100, số vào sổ cấp GCN: CH01484, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 11/12/2015.

Ngày 31/8/2018, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị S (địa chỉ: T, T, L, Lâm Đồng) một phần thửa đất 776 nêu trên, diện tích 116,6m<sup>2</sup> theo Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, việc thanh toán tiền được xác nhận theo Vi bằng số 22181/2018/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại huyện H lập. Bà Đoàn Thị S xây dựng căn nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn, diện tích khoảng 55,9m<sup>2</sup> trên một phần thửa đất 776 đã nhận chuyển nhượng nêu trên.

Ngày 14/7/2020, bà Đoàn Thị S bán căn nhà cho ông Trần Bá H1 (địa chỉ: 2 ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất viết tay, việc thanh toán tiền được xác nhận theo Vi Bằng số 1788/2020/VB-TPLHBC do Văn phòng Thừa phát lại huyện B lập.

Ngày 26/4/2021, ông Trần Bá H1 bán căn nhà nêu trên cho ông Ngô Văn T1 theo Hợp đồng mua bán nhà đất viết tay, diện tích căn nhà được đo đạc lại là 57,8m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 11/4/2021.

Ngày 29/4/2021, ông Ngô Văn T1 bán căn nhà nêu trên cho bà Hoàng Thị Huyền T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất viết tay. Giá bán theo Hợp đồng chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, thực tế thanh toán là 1.200.000.000 đồng. Ông T1 đã bàn giao nhà và giấy tờ liên quan cho bà T, bà T cũng đã nhận nhà và sử dụng từ ngày 29/4/2021.

Đối với yêu cầu của bà Hoàng Thị Huyền T, buộc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2021 và trả lại số tiền đã nhận, bị đơn có ý kiến như sau: Trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/4/2021, ông T1 đã cung cấp cho bà T đầy đủ thông tin về hiện trạng là nhà xây dựng không phép và tính pháp lý của tài sản chuyển nhượng là mua bán giấy viết tay, bà T đã xem xét, hiểu rõ và đồng ý mua. Trong Hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 (Bên A) và bà T (Bên B) đã thỏa thuận và xác nhận các nội dung cụ thể như sau: “Bên A đã cho Bên B biết rõ hiện tài sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên B đã biết rõ nguồn gốc và những vấn đề pháp lý xảy ra về sau đối với tài sản này và đồng ý mua, cam kết không

tranh chấp và khiếu nại về tính pháp lý của tài sản. Bên B đã được Bên A giải thích rõ và cung cấp thông tin về tài sản qua các lần mua bán liên tiếp (nếu có). Bên B đã đồng ý, hiểu rõ và đồng ý mua”; Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà Bên A đã thỏa thuận chuyển nhượng cho Bên B như hiện trạng, đồng thời Bên B chấp nhận mọi yêu cầu chuyển dịch theo quy hoạch của Nhà nước (nếu có) sau này đối với diện tích quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng). Bên B cam kết: Đã xem xét kỹ biết rõ về nguồn gốc sở hữu, sử dụng và thực trạng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên, kể cả giấy tờ về quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất, đồng ý mua và không có khiếu nại gì về hợp đồng này. Trong quá trình thỏa thuận, ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, bà T đã được cung cấp đầy đủ thông tin, đã hiểu rõ và tự nguyện ký kết hợp đồng.

Ngày 29/4/2021, Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết bằng văn bản, ông T1 đã bàn giao toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan và bàn giao căn nhà cho bà T; bà T đã hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng, nhận căn nhà và sử dụng ổn định.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 29/4/2021 đã được hai bên thực hiện hoàn thành. Do đó, không có căn cứ để hủy Hợp đồng chuyển nhượng và trả lại tiền. Ông T1 không đồng ý với tất cả các yêu cầu của bà T. Trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng vô hiệu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nguyên đơn trả lại căn nhà và đất cho bị đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2021, ngoài ra không còn ý kiến yêu cầu nào khác.

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

#### **3.1. Bà Đoàn Thị S trình bày tại bản tự khai ngày 29/11/2023.**

Vào ngày 14/7/2020, bà có chuyển nhượng phần nhà đất diện tích 55,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 776 tờ bản đồ số 60 tại xã Đ, huyện H với ông Trần Bá H1, bà đã bàn giao căn nhà tiền chế và đất cho ông H1 và ông H1 đã trả tiền cho bà, bà không có tranh chấp gì. Bà Hoàng Thị Huyền T khởi kiện ông Ngô Văn T1 không liên quan đến bà nên bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện này. Lý do bà bận việc cũng như không có yêu cầu gì nên xin vắng mặt.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 05/4/2024 bà Đoàn Thị S trình bày: Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 14/7/2020 giữa bà với ông Trần Bá H1.

#### **3.2. Ông Trần Bá H1 trình bày tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/4/2024, như sau:**

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/4/2024 ông Trần Bá H1 trình bày: Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 26/4/2021 giữa ông với ông Ngô Văn T1.

**Tại đơn đề nghị ngày 12/4/2024 ông Trịnh Xuân T3 – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:** Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 21/4/2021 giữa ông T1 với bà Hoàng Thị Huyền T do hai bên đã hoàn tất toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng; Bác yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 21/4/2021 và trả lại tiền của bà Hoàng Thị Huyền T.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 26/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Huyền T.

1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Huyền T với ông Ngô Văn T1 ký ngày 29/4/2021, là vô hiệu.

Buộc ông Ngô Văn T1 hoàn trả lại số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cho bà Hoàng Thị Huyền T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà T cho đến khi thi hành án xong nếu ông T1 chưa thi hành thì hàng tháng ông T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1.2. Buộc bà Hoàng Thị Huyền T hoàn trả cho ông Ngô Văn T1 phần đất có diện tích 57,8m<sup>2</sup> một phần thửa đất số 776, tờ bản đồ số 60, tại ấp F Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/4/2021.

1.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phía nguyên đơn tự nguyện chịu.

2. Về án phí: Bị đơn ông Ngô Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị Huyền T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 25.500.000 (hai mươi lăm triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2022/0016208 ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- Ngày 04/6/2024, ông Ngô Văn T1 (bị đơn) kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại vụ án.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Nguyên đơn bà **Hoàng Thị Huyền T** (có bà **Nguyễn Thị H** đại diện) và bị đơn ông **Ngô Văn T1** có mặt, đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của đương sự. Nội dung thỏa thuận như sau:

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà **Hoàng Thị Huyền T** với ông **Ngô Văn T1** ký ngày 29/4/2021, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Ông **Ngô Văn T1** có trách nhiệm hoàn trả cho bà **Hoàng Thị Huyền T** số tiền 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng, để chấm dứt việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2021 giữa hai bên. Trả trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền hoặc trả không đủ, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận giữa 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 có thỏa thuận, thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà **Hoàng Thị Huyền T** có nghĩa vụ giao lại cho ông **Ngô Văn T1** phần đất có diện tích 57,8m<sup>2</sup> một phần thửa đất số 776, Tờ bản đồ số 60, tại ấp F Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 29/4/2021.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn bà **Hoàng Thị Huyền T** tự nguyện chịu, không yêu cầu nên không xem xét.

- Án phí dân sự sơ thẩm là 34.000.000 (ba mươi bốn triệu) đồng, bà **Hoàng Thị Huyền T** nộp 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng, ông **Ngô Văn T1** nộp 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. Hoàn trả cho bà **Hoàng Thị Huyền T** tiền tạm ứng án phí đã nộp.

\* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông **Trịnh Xuân T3** trình bày:* Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của đương sự.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau:* Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Kháng cáo của bị đơn **Ngô Văn T1** thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nội dung thỏa thuận phù hợp quy định của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của 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 tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng.**

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 26/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST. Bị đơn ông **Ngô Văn T1** và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Nguyễn Anh T2** vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Ngày 31/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã tổng đạt bản án dân sự sơ thẩm cho ông **Ngô Văn T1**. Ngày 04/6/2024, ông **Ngô Văn T1** (bị đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự.

Bà **Hoàng Thị Huyền T** (nguyên đơn) ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị H**, bị đơn ông **Ngô Văn T1** ủy quyền cho ông **Nguyễn Anh T2** đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ. Nguyên đơn vắng mặt, nhưng có người đại diện có mặt tham gia tố tụng tại phiên tòa. Ông **Nguyễn Anh T2** vắng mặt, nhưng bị đơn là ông **Ngô Văn T1** có mặt và tự mình tham gia tố tụng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Nguyễn Văn L**, bà **Hoàng Thị N**, bà **Đoàn Thị S**, ông **Trần Bá H1** đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 2, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

#### **[2] Về nội dung.**

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà **Hoàng Thị Huyền T** (có bà **Nguyễn Thị H** đại diện) và bị đơn ông **Ngô Văn T1**, cùng thỏa thuận như sau:

- Xác định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà **Hoàng Thị Huyền T** với ông **Ngô Văn T1** ký ngày 29/4/2021, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Ông **Ngô Văn T1** có trách nhiệm hoàn trả cho bà **Hoàng Thị Huyền T** số tiền 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng, để chấm dứt việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2021 giữa hai bên. Trả trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền hoặc trả không đủ, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận giữa 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 có thỏa thuận, thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà **Hoàng Thị Huyền T** có nghĩa vụ giao lại cho ông **Ngô Văn T1** phần đất có diện tích 57,8m<sup>2</sup> một phần thửa đất số 776, tờ bản đồ số 60, tại **ấp F Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/4/2021.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn bà **Hoàng Thị Huyền T** tự nguyện chịu, không yêu cầu nên không xem xét.

- Án phí dân sự sơ thẩm là 34.000.000 (ba mươi bốn triệu) đồng, bà **Hoàng Thị Huyền T** nộp 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng, ông **Ngô Văn T1** nộp 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Hoàn trả lại cho bà **Hoàng Thị Huyền T** số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 25.500.000 (hai mươi lăm triệu năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2022/0016208 ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng: Người kháng cáo ông **Ngô Văn T1** phải nộp, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà ông **Ngô Văn T1** đã nộp theo Biên lai thu số 0024991 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Ngô Văn T1** đã nộp đủ.

Xét thấy, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nội dung thỏa thuận của đương sự phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử công nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;



Căn cứ các điều 122, 123, 131, 357, 468, 407, 500, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản khoản 5 Điều 29 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,

Tuyên xử:

**1. Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn T1.** Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1.1. Xác định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Hoàng Thị Huyền T với ông Ngô Văn T1 ký ngày 29/4/2021, là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.2. Ông Ngô Văn T1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Hoàng Thị Huyền T số tiền 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng, để chấm dứt việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2021 giữa hai bên. Trả trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền hoặc trả không đủ, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận giữa 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 có thỏa thuận, thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Bà Hoàng Thị Huyền T có nghĩa vụ giao lại cho ông Ngô Văn T1 phần đất có diện tích 57,8m<sup>2</sup> một phần thửa đất số 776, tờ bản đồ số 60, tại ấp F Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/4/2021.

1.4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn bà Hoàng Thị Huyền T tự nguyện chịu, không yêu cầu nên không xem xét.

1.5. Án phí dân sự sơ thẩm là 34.000.000 (ba mươi bốn triệu) đồng, bà Hoàng Thị Huyền T nộp 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng, ông Ngô Văn T1 nộp 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị Huyền T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 25.500.000 (hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2022/0016208 ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng: Người kháng cáo ông **Ngô Văn T1** phải nộp, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà ông **Ngô Văn T1** đã nộp theo Biên lai thu số 0024991 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Ngô Văn T1** đã nộp đủ.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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



**Trịnh Thị Ánh**

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

**Nguyễn Thị Kim Cương - Nguyễn Thị Huyền      Trịnh Thị Ánh**