

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: 486 /2023/DS - PT

Ngày: 24-4-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận 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 Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: 1. Bà Phan Thị Tú Oanh

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy, 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 Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 04 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 575/2022/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 742/2023/QĐ - PT ngày 24 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 2418/2023/DS-PT ngày 21 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Chung Hiệp P, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: B11/37A ấp 2, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1978.

Bà Ông Xuân H, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: A6/9A ấp 1, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Anh U, sinh năm 1999 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: 197 đường L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 23 tháng 5 năm 2022); Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Kim E, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: B11/37A ấp 2, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Quốc D, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: B6/21 ấp 2, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phạm Hồng C, sinh năm 1971 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã Y, huyện N, tỉnh Long An.

Người làm chứng:

1/ Ông Chu Văn X, sinh năm 1970. Địa chỉ: 6/1B ấp 4, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2/ Ông Phan Thành Minh R, sinh năm 1968. Địa chỉ: C9/25 ấp 3, xã O, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt ngày 18/4/2023, vắng mặt ngày tuyên án).

Do có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B và kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Chung Hiệp P trình bày:

Vào tháng 9 năm 2012, ông có nhận chuyển nhượng diện tích 150m² thuộc thửa 726, tờ bản đồ số 23 xã B, huyện B của ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Thời điểm này, ông T và bà H chưa được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã đặt cọc cho ông T, bà H 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), hai bên lập giấy đặt cọc với sự chứng kiến của ông Phan Thành Minh R tại nhà ông T, bà H. Ông T, bà H hứa sẽ hợp thức hóa 100m² đất ở cho ông. Vì làm giấy tờ chưa xong nên ông T và bà H hẹn 04 tháng sau sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Thời gian kéo dài mà giấy tờ vẫn chưa hoàn tất, ngày 11/9/2014 ông T đề nghị ông đưa thêm tiền cọc nhưng ông không có sẵn tiền. Ông T nói đang nhập hàng ở Hà Nội nhưng không có đủ tiền để nhập, nhờ ông đi vay dùm. Ông vay của ông Phạm Hồng C 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) với lãi suất 3,5%/tháng, thời hạn vay là 04 tháng đưa cho ông T.

Đến hạn, ông T không trả được tiền gốc, xin gia hạn thêm 01 tháng và nhờ ông vay thêm 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Vì ông T hứa 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) này sẽ cân trừ vào số tiền mua đất cho ông và vì giữ chữ tín với ông C nên mỗi tháng ông đều phải trả tiền lãi cho ông C thay ông T.

Tháng 10 năm 2015, ông T cầm giấy báo thuế đưa cho ông yêu cầu ông đi đóng thuế vì ông T nói rằng nếu ông không đóng thuế thì ông T, bà H sẽ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không ký được hợp đồng chuyển nhượng với ông. Vì vậy, ngày 09/11/2015 ông đi cùng ông T đến ngân hàng và nộp 177.794.000 đồng tiền thuế sử dụng đất. Ông đưa thêm cho ông T 206.000 đồng (Hai trăm lẻ sáu ngàn đồng) để tròn 178.000.000 đồng.

Sau đó, ông T liên hệ với Công ty đo đạc thiết kế xây dựng Thành Phát lập bản vẽ nhà ở và đất ở để xác định phân diện tích đất chuyển nhượng cho ông. Bản vẽ này được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kiểm tra nội nghiệp ngày 29/6/2016. Ngày 21/7/2016 ông cùng ông T, bà H đến văn phòng của ông Chu Văn X tại xã V để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ông T, bà H và ông ký tên, lăn tay đầy đủ vào Hợp đồng, ông X kiểm tra lại toàn bộ giấy tờ thì phát hiện còn thiếu bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên yêu cầu ông T, bà H cung cấp thì ông T bảo rằng đã để quên ở nhà và nói đi về nhà lấy, đem theo toàn bộ giấy tờ trong đó có giấy đặt cọc chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Ông cùng ông X, bà H ngồi đợi rất lâu nhưng ông T không quay lại.

Vì sợ tiền lãi ngày càng nhiều nên đến ngày 30/7/2016 ông chủ động trả cho ông C toàn bộ 280.000.000 đồng tiền gốc mà ông đã đi vay dùm cho ông T nêu trên.

Khoảng tháng 12 năm 2016, khi vô tình dẫn một người bạn đi mua bộ bàn ghế tại cửa hàng của ông Trần Quốc D, ông biết được ông T đã đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cầm cho ông D với giá 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Ông có đưa giấy tờ chuyển nhượng đất đã ký với ông T, bà H vào ngày

21/7/2016 cho ông D xem, ông có giải thích cho ông D biết nếu không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được, đề nghị ông D cho ông chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/12/2016, ông D mới đồng ý cho ông chuộc giấy chứng nhận với giá 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng). Hiện nay, bản chính giấy chứng nhận này ông và bà E đang giữ.

Tổng số tiền ông đã đưa cho ông T, bà H là 1.164.400.000 đồng, bao gồm:

- Tiền đặt cọc 400.000.000 đồng.
- Tiền đóng thuế 178.000.000 đồng.
- Tiền vay lần 1 (vay ông Phạm Hồng C) 200.000.000 đồng.
- Tiền vay lần 2 (vay ông Phạm Hồng C) 80.000.000 đồng .
- Tiền lãi vay ông C trả thay cho ông T là 176.400.000 đồng.
- Tiền chuộc lại giấy chứng nhận từ ông Trần Quốc D là 130.000.000 đồng.

Toàn bộ số tiền nêu trên là tài sản chung của ông và bà Phạm Thị Kim E. Bà E là vợ hợp pháp của ông. Hiện nay, ông và bà E đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Số vào sổ cấp GCN số CH 003250) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/12/2015, đăng ký thay đổi ngày 24/12/2015 cấp cho ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H.

Ông yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông với ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H phần đất có diện tích 145,2m² thuộc thửa 726 tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/5/2018 (Số hợp đồng: 125022/TTĐĐBĐ-VPTT (cs1).

Ông xin rút yêu cầu bị đơn trả lại tiền đã nhận thừa là 164.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu đồng). Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông T, bà H và ông P.

Ông T và bà H yêu cầu ông, bà E và ông D trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Số vào sổ cấp GCN số CH 003250), do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/12/2015, đăng ký thay đổi ngày 24/12/2015 thì ông chờ đợi phán quyết của Tòa án.

Tại bản tự khai đề ngày 10/10/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Anh U trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H có vay của ông Chung Hiệp P 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), lãi suất (3,5%/tháng, không thời hạn. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc phần đất có diện tích 150m² thuộc thửa 723, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ A6/9A ấp 1, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Phần đất này tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 11/9/2014 vợ chồng ông T, bà H đã trả gốc cho ông P 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), còn lại 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) ông T, bà H làm hợp đồng vay tiền lại với ông P. Ông T, bà H thu hồi lại hợp đồng đặt cọc nêu trên. Sau đó, ông T, bà H không có khả năng đóng lãi nên quyết định chuyển nhượng phần đất trên cho ông P và ông P đồng ý, hai bên thống nhất giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Sau khi có giấy báo thuế thì ông T, bà H có yêu cầu ông P đi nộp thuế, ông P nộp 177.794.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi bốn ngàn đồng) và đưa thêm 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) cho ông T để tròn 178.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi tám triệu đồng). Hai bên thỏa thuận sẽ đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền còn thiếu sau khi trừ các khoản tiền nêu trên mà ông P đã ứng trước.

Ngày 29/11/2015, ông T, bà H có mượn của ông P thêm 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Vì kẹt tiền làm ăn nên ông T, bà H đã cầm cho ông Trần Quốc D bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/12/2015, đăng ký thay đổi ngày 24/12/2015 với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) vào ngày 03/12/2015.

Tháng 9/2016 tại Văn phòng công chứng K (Chi nhánh tại xã V), ông T và bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên do không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Phòng công chứng không P hành hợp đồng chuyển nhượng đất và đề nghị ông T, bà H cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P hứa sẽ chuộc lại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nêu trên và sẽ giao hết số tiền còn lại cho ông T, bà H nhưng ông P không thực hiện.

Ông T, bà H xác định tính đến trước ngày ra công chứng thì tổng số tiền mà ông P giao cho bị đơn là 580.000.000 (Năm trăm tám mươi triệu đồng), trong đó bao gồm tiền mà ông T vay của ông Trần Quốc D 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Vào ngày 21/7/2016 ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H có cùng ông P liên hệ với ông Chu Văn X ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần căn nhà và quyền sử dụng đất A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T, bà H xác định chữ ký tại Hợp đồng này là chữ ký và dấu lăn tay của ông T và bà H.

Ông T, bà H có thỏa thuận với ông P sau 90 ngày kể từ ngày 21/7/2016 ông P có trách nhiệm giao cho ông T, bà H 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng). Tuy nhiên, ông P không thực hiện đúng cam kết này trong hợp đồng.

Do đó, ông T, bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (giấy tay) vì vô hiệu về mặt hình thức và vô hiệu cả về nội dung. Ông T, bà H chỉ trả lại số tiền đã nhận là 580.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi triệu đồng) và đề nghị nguyên đơn khởi kiện bằng một vụ án khác. Bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông T, bà H yêu cầu ông Chung Hiệp P, bà Phạm Thị Kim E và ông Trần Quốc D phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/12/2015, đăng ký thay đổi ngày 24/12/2015.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim E trình bày:

Bà là vợ của ông Chung Hiệp P. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu nêu trên của ông P và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D trình bày:

Vào ngày 03/12/2015 ông Lê Văn T có mượn ông 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), hẹn thời hạn 1 tháng sẽ trả. Để làm tin, ông T giao cho ông giữ bản chính biên nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi đến hạn nhận bản chính giấy chứng nhận thì ông T vẫn chưa có tiền trả cho ông nên ông phải cùng ông T đến Ủy ban nhân dân huyện B nhận bản chính

giấy chứng nhận, sau đó ông T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ.

Khoảng tháng 12 năm 2016, ông Chung Hiệp P đi cùng với một người đàn ông đến cửa hàng đồ gỗ của ông để mua 01 bộ salon, vô tình ông nghe ông P nói với người đi chung sẽ chở đi xem miếng đất mà ông P mới mua ở mặt tiền đường Hoàng Phan Thái. Lúc này, ông mới hỏi ông P là mua miếng đất trên của ai và có sang tên chưa, ông P trả lời là mua đất của ông Lê Văn T và chưa làm thủ tục sang tên vì ông T đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người khác. Ông cho ông P biết ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận của ông T, bà H vì ông T mượn ông 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) chưa trả.

Sau đó, ông P có đưa cho ông xem giấy tờ chuyển nhượng đất đã ký với ông T, bà H và có giải thích cho ông vì không có bản chính giấy chứng nhận này nên hiện hợp đồng chuyển nhượng vẫn chưa được công chứng. Ông có nói với ông P nếu muốn lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đưa ông 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy ông T mượn ông 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho ông P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D trình bày:

Khoảng tháng 10 năm 2014 ông Chung Hiệp P có hỏi ông vay tiền dùm cho người khác. Ông đồng ý vì ông và ông P cũng là chỗ quen biết với nhau. Ông P nói rằng đứng ra vay dùm người khác nên ông mới lấy lãi suất 3,5%/tháng. Nếu ông P vay thì ông sẽ không lấy lãi. Ông có đưa cho ông P 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tính lãi suất 3,5%/tháng. Ông và ông P có lập Hợp đồng vay tiền đề ngày 11/9/2014 thể hiện việc ông P vay 200.000.000 đồng, lãi suất 3,5%/tháng, trả vào ngày 11 đến ngày 15 hàng tháng. Hàng tháng, ông P đem tiền lãi 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) cho ông. Trong số tiền gốc 200.000.000 đồng ông P đã đem trả được 4 tháng tiền lãi.

Đến ngày 29/01/2015 ông P hỏi ông vay dùm thêm 80.000.000 đồng, cũng tính lãi suất 3,5%/tháng. Tổng cộng tiền vay mà ông P hỏi ông vay dùm là 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Hàng tháng, ông P đem tiền lãi trả cho ông là 9.800.000 đồng (Chín triệu tám trăm ngàn đồng). Trong thời gian từ tháng 02 năm 2015 đến tháng 7 năm 2016 mỗi tháng ông P đều đem số tiền lãi 9.800.000 đồng (Chín triệu tám trăm ngàn đồng) đến đưa cho ông, tổng cộng 18 kỳ đưa tiền lãi.

Đến ngày 30/7/2016 ông P trả cho ông số tiền gốc là 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) và tiền lãi là 9.800.000 đồng (Chín triệu tám trăm ngàn đồng).

Ông xác định chữ ký tên Phạm Hồng C và dòng chữ “Tôi đã nhận đủ số tiền là = 289.800.000 đ” tại Hợp đồng vay tiền đề ngày 11/9/2014 đúng là chữ viết và chữ ký của ông. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Người làm chứng- ông Phan Thành Minh R trình bày:

Năm 2012, ông là nhân viên đội quản lý trật tự đô thị công tác tại Ủy ban nhân dân xã B. Trong lúc đang ngồi trước cổng trụ sở Ủy ban nhân dân xã B thì ông Chung Hiệp P đến hỏi ông có biết khu vực xã B có ai kêu bán đất giới thiệu cho ông P mua để cất nhà. Ông có dẫn ông P đến gặp ông Lê Văn T là người có nhu cầu bán đất. Ông T và ông P thảo luận giá cả, diện tích.

Ông P đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cho ông T, bà H thì ông chứng kiến và ký tên làm chứng vào văn bản đặt cọc mua bán đất. Buổi đặt cọc diễn ra tại nhà ông T và có mặt vợ ông T là bà Ông Xuân H.

Ông xác định ngày 14/11/2017 ông có đến Tòa viết bản tự khai nộp cho Tòa án, trong đó ông có ghi rõ nội dung là ông có biết việc ông T cũng cần bán đất và ông có chỉ ông P mua. Ông có chứng kiến ông P làm giấy đặt cọc cho ông T và bà Ông Xuân H số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Ông xác định lời khai này là đúng với thực tế và chữ viết, chữ ký ghi tại bản tự khai này là chữ viết, chữ ký của ông. Ông cam kết lời khai của mình là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Người làm chứng ông Chu Văn X trình bày:

Vào ngày 21/7/2016, ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H có đến văn phòng làm việc của ông tại địa chỉ 15/17A ấp 2, xã V, để yêu cầu Văn phòng công chứng Việt An chứng nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần căn nhà và quyền sử dụng đất tại số A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H và ông Chung Hiệp P. Đối tượng của hợp đồng là một phần căn nhà và quyền sử dụng đất tại số A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có thực trạng như sau: Nhà ở: Diện tích xây dựng: 49,6m²; tổng diện tích sàn xây dựng: 49,6m²; kết cấu: Tường gạch. Mái tole, cột sắt, nền gạch men, nền xi măng; số tầng: 01; Đất ở: Một phần thửa 726, tờ bản đồ số 23 (theo tài liệu đo năm 2005) Bộ địa chính xã B, huyện B, Thành

phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất ở tại đô thị: 89,7m²; Diện tích đất CLN: 60,7m².

Sau khi ông T, bà H, ông P ký tên và lấn tay đầy đủ vào hợp đồng, ông kiểm tra lại toàn bộ giấy tờ phát hiện còn thiếu bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông T, bà H ngày 08/12/2015 (Số vào sổ cấp GCN: CH003250) và yêu cầu ông hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên thì ông có yêu cầu phải có thêm bà Ông Xuân H ra ký lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau đó không thấy hai bên quay lại.

Hiện tại, bản chính hợp đồng chuyển nhượng một phần căn nhà và quyền sử dụng đất ký ngày 21/7/2016 giữa ông T, bà H, ông P thì ông đang giữ. Ông cam kết lời khai của mình là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn ông Chung Hiệp P trình bày:

Ông đã đưa 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) tiền đặt cọc đất cho ông T, bà H có sự chứng kiến của ông Phan Thành Minh R tại nhà của ông T, bà H và các khoản tiền ông đưa ra để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 726, tờ bản đồ số 23, xã B (gồm 178.000.000 đồng tiền đóng thuế, 130.000.000 đồng tiền chuộc giấy chứng nhận từ ông Trần Quốc D). Ông yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 145,2m² thuộc một phần thửa 726, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/5/2018 (Số hợp đồng: 125022/TTĐĐBĐ-VPTT (cs1). Ông sẽ đưa thêm cho ông T, bà H 292.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi hai triệu đồng) để đủ 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền chuyển nhượng đất. Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Riêng 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) tiền vay và 176.400.000 đồng (Một trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) tiền lãi vay mà ông đã trả cho ông Phạm Hồng C thay ông T thì ông sẽ khởi kiện ông T bằng 1 vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ngày 11/10/2022 ông đã có đơn xin rút lại yêu cầu buộc ông T, bà H trả số tiền 164.400.000 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm ngàn đồng) mà ông đã yêu cầu trước đây.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H có ông Nguyễn Anh U trình bày:

Ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H xác định chỉ nhận của ông Chung Hiệp P 178.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi tám triệu đồng) mà ông P đưa cho ông T nộp thuế, 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) mà ông T vay của ông P vào ngày 11/9/2014 và 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) vay của ông P vào ngày 29/01/2015.

Tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 11/10/2022 ông có khai rằng ông T, bà H xác nhận tính đến ngày ra công chứng thì tổng số tiền mà ông P giao cho bị đơn là 580.000.000 đồng, trong đó bao gồm tiền mà ông T vay của ông Trần Quốc D 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) là không đúng. Do ông thấy những người đại diện trước đây của ông T, bà H khai vạ nên ông khai theo.

Ông T, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P. Bị đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (giấy tay) vì vô hiệu về mặt hình thức và vô hiệu cả về nội dung, đề nghị nguyên đơn khởi kiện bằng một vụ án khác. Bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông T, bà H yêu cầu ông Chung Hiệp P, bà Phạm Thị Kim E và ông Trần Quốc D phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở CH 003250, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/12/2015, đăng ký thay đổi ngày 24/12/2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D trình bày:

Ông Chung Hiệp P vô tình phát hiện ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông T, bà H khi dẫn một người bạn đi mua bộ bàn ghế tại cửa hàng của ông. Ông P có đưa cho ông xem các giấy tờ chuyển nhượng đất đã ký với ông T, bà H. Sau khi kiểm tra giấy tờ, ông xác định ông P là người nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà H nên ông mới đồng ý cho ông P nhận lại giấy chứng nhận trên. Hiện nay, bản chính giấy chứng nhận này ông không có giữ nên không thể trả lại cho ông T và bà H được. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Người làm chứng ông Phan Thành Minh R trình bày: Ông xác định ông là người giới thiệu ông Chung Hiệp P mua đất của ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H. Ông cũng chứng kiến ông P đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cho ông T, bà H tại nhà ông T, bà H. Ông cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày này của mình.

Người làm chứng ông Chu Văn X trình bày:

Tại thời điểm ngày 21/7/2016, ông Lê Văn T là người đến văn phòng làm việc của ông đặt tại địa chỉ 15/17 A ấp 2 xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ông làm thủ tục chứng nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần

căn nhà và quyền sử dụng đất tại số A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông T, bà Ông Xuân H và ông Chung Hiệp P.

Ông T có cung cấp cho ông bản vẽ sơ đồ nhà ở và đất ở do Công ty TNHH đo đạc-thiết kế-xây dựng Thành Phát lập và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kiểm tra nội nghiệp nên trong hợp đồng chuyển nhượng một phần căn nhà và quyền sử dụng đất tại số A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H và ông Chung Hiệp P có ghi nhận rõ phần diện tích mà ông T, bà H chuyển nhượng cho ông P.

Sau khi hai bên ký tên, điền chỉ đầy đủ vào hợp đồng chuyển nhượng một phần căn nhà và quyền sử dụng đất tại số A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông có đề nghị ông T, bà H đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông T, bà H ngày 08/12/2015, đăng ký thay đổi ngày 24/12/2015 thì ông T nói là để quên ở nhà và bỏ đi. Ông P và bà H ngồi đợi một lúc không thấy ông T quay lại nên cũng đi về.

Khoảng vài tháng sau đó, ông P và ông T có đến tìm gặp ông, trên tay ông P lúc đó đang cầm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông T, bà H ngày 08/12/2015 (Số vào sổ cấp GCN: CH003250) và yêu cầu ông hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên thì ông có yêu cầu phải có thêm bà Ông Xuân H ra ký lại hợp đồng và yêu cầu ông hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên thì ông có yêu cầu phải có thêm bà Ông Xuân H ra ký lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau đó không thấy hai bên quay lại.

Hiện tại, bản chính hợp đồng chuyển nhượng một phần căn nhà và quyền sử dụng đất ký ngày 21/7/2016 giữa ông T, bà H, ông P thì ông đang giữ. Ông cam kết lời khai của mình là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 575/2022/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Chung Hiệp P.

Buộc bị đơn ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/7/2016 giữa ông Chung Hiệp P và ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H phần đất có diện tích 145,2m² thuộc một phần thửa 726 tờ bản đồ số 23 địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh

do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/5/2018 (Số hợp đồng: 125022/TTĐĐBĐ-VPTT (cs1).

2. Ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E có trách nhiệm thanh toán 292.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi hai triệu đồng) cho ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H.

3. Ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E được quyền quản lý phần diện tích 145,2m² thuộc một phần thửa 726 tờ bản đồ số 23 địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/5/2018 (Số hợp đồng: 125022/TTĐĐBĐ-VPTT (cs1). Đồng thời ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng phải thực hiện các quy định, chủ trương về quy hoạch, giải tỏa của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (nếu có).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/7/2016 giữa ông Chung Hiệp P và ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H do vô hiệu về hình thức và vô hiệu về nội dung.

5. Buộc ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E có trách nhiệm giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/12/2015 (số vào sổ cấp GCN: CH003250) cho ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H sau khi ông Chung Hiệp P thực hiện xong thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 145,2m² thuộc một phần thửa 726 tờ bản đồ số 23 địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Chung Hiệp P yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 164.400.000 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm ngàn đồng).

7. Về chi phí tố tụng: ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H có trách nhiệm trả cho ông Chung Hiệp P 4.688.530 đồng (Bốn triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn năm trăm ba mươi đồng).

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

8. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí:

- Ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E chịu 14.600.000 đồng (Mười bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được cản trở vào số tiền tạm ứng án phí 46.932.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu chín trăm ba mươi hai ngàn đồng) mà ông P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0030288 ngày 06/9/2017. Hoàn trả lại cho ông Chung Hiệp P 32.332.000 đồng (Ba mươi hai triệu ba trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 13 tháng 12 năm 2022, ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Ngày 20 tháng 12 năm 2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện B có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 575/2022/DS-ST ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Viện kiểm sát không rút kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo: Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại địa chỉ A6/9A có những người đang ở từ năm 2018 đến nay gồm: Ông Nhật B, Trương Kim V, Ông Thanh X, Ông Hoàng A, Ông Kim G, Ông Chí L, Ông Nhật S là anh em ruột của bị đơn chỉ ở tại địa chỉ trên. Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nên không cần phải đưa những người này vào tham gia. Khoảng năm 2012, bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng và có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần diện tích đất 150m² tại thửa đất 726, tờ bản đồ 23 tại xã B với giá chuyển nhượng là 1 tỷ đồng. Hợp đồng đặt cọc chỉ là giả cách, thật sự không có việc chuyển nhượng. Đến năm 2014, bị đơn trả được cho nguyên đơn 200.000.000 đồng nên mới chốt lại còn nợ 200.000.000 đồng theo giấy nợ ghi ngày 11/9/2014. Khi trả 200.000.000 đồng không có lập giấy giao nhận tiền, bị đơn có thu hồi lại hợp đồng đặt cọc năm 2012 và đã xé bỏ đi. Bị đơn không thừa nhận số tiền 400.000.000 đồng này là tiền cọc. Về số tiền nộp thuế 178.000.000 đồng, bị đơn thừa nhận là tiền của nguyên đơn đưa cho bị đơn nhưng đây là số tiền bị đơn mượn của nguyên đơn để nộp thuế, không phải là tiền nhận chuyển nhượng (không có lập giấy vay mượn 178.000.000 đồng). Về số tiền 130.000.000 đồng nguyên đơn đưa cho ông D: ngày 3/12/2015, bị đơn có vay của ông D số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn 1 tháng trả, sau đó bị đơn cầm cho ông D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nguyên đơn tự ý gặp

ông D trả số tiền 130.000.000 đồng cho ông D mà không được sự đồng ý của bị đơn thì tự nguyên đơn chịu trách nhiệm, bị đơn không đồng ý số tiền này sử dụng vào việc chuyển nhượng. Do vậy, bị đơn đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 21/7/2016 và buộc nguyên đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Nguyên đơn trình bày: Thực tế có lập hợp đồng đặt cọc tháng 9/2012, có giao 400.000.000 đồng tiền đặt cọc tại nhà bị đơn có ông R chứng kiến. Khi bị đơn thông báo tiền nộp thuế, nguyên đơn có đi cùng bị đơn và đưa 178.000.000 đồng để nộp thuế. Ngày 21/7/2016, các bên có đi ra văn phòng của ông X để ký hợp đồng thì khi đó bị đơn không đưa ra được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi biết bị đơn đã cầm cho ông D thì đến ngày 13/12/2016 nguyên đơn mới chuộc lại được Giấy chứng nhận và đưa cho ông D số tiền 130.000.000 đồng. Gia đình nguyên đơn phải đi ở nhà thuê bao lâu nay nên đề nghị xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Người liên quan bà E trình bày: thống nhất với trình bày của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Theo kết quả xác minh ngày 20/12/2022 của Công an xã B trả lời thì tại địa chỉ số A6/9A ấp 1, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có 7 nhân khẩu đang thực tế cư trú tại địa chỉ trên từ ngày 29/6/2018 đến nay gồm: Ông Nhật B, Trương Kim V, Ông Thanh X, Ông Hoàng A, Ông Kim G, Ông Chí L, Ông Nhật S. nhưng Tòa án nhân dân huyện B không đưa những người đang sinh sống trên căn nhà trên vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Xét từ đơn khởi kiện cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, phía nguyên đơn đều xác định buộc ông T và bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông P với ông T và bà H phần đất có diện tích 150m² thuộc thửa 726 tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ số A6/9A ấp 1, xã B, huyện B theo hợp đồng đặt cọc tháng 9/2012. Vì thế, việc Tòa án sơ thẩm quyết định “Buộc bị đơn ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán một phần nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2016” là giải quyết không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh là có bản hợp đồng đặt cọc tháng 09/2012 là không thực hiện đúng quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Không xác định được số tiền 400.000.000 đồng là tiền cọc hay tiền vay dưới dạng cọc cũng như việc sau đó ông T có thanh toán số tiền 200.000.000 đồng cho ông P hay chưa. Ông P chỉ xuất trình hợp đồng vay tiền ngày 11/9/2014 thể hiện nội dung ông P cho ông T vay số tiền 200.000.000 đồng và ngày 29/01/2015 ông T có mượn thêm của ông P 80.000.000 đồng, tổng cộng là 280.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng không có sự việc bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng nhưng lời khai này của nguyên đơn không được phía bị đơn đồng ý, ngoài lời khai ra thì các bên không có cung cấp được bản chính hợp đồng đặt cọc tháng 9/2012. Vì thế việc Tòa án sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai 1 phía của nguyên đơn mà không xem xét đến lời khai của bị đơn cùng các hợp đồng vay tiền mà cho rằng có việc đặt cọc 400.000.000 đồng và bị đơn chưa trả số tiền 200.000.000 đồng là đánh giá chứng cứ không đầy đủ.

Xét Giấy mượn tiền ngày 3/12/2015 thể hiện ông T có mượn ông Trần Quốc D 100.000.000 đồng. Theo lời khai của ông P và ông D thì ông P đã đưa cho ông D 130.000.000 đồng để chuộc giấy chứng nhận. Xét thấy đây là việc làm tự ý của ông P, không được ông T yêu cầu, việc ông P tự ý trả thêm 30 triệu đồng tiền lãi so với số nợ 100.000.000 đồng là không có căn cứ vì trong Giấy mượn không có thể hiện có lãi. Vì thế việc Tòa án nhận định số tiền 130.000.000 đồng là tiền ông P thanh toán tiền mua bán đất là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào bản dịch nội dung kèm theo Kết luận giám số 840/C09B ngày 18/3/2020 của Phân viện khoa học hình sự cũng như lời trình bày của nguyên đơn và người làm chứng để nhận định ông P có đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng là vi phạm về thu thập và đánh giá chứng cứ.

Việc Tòa sơ thẩm giải quyết “Ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E được quyền quản lý phần diện tích 145,2m² thuộc một phần thửa 726 bản đồ 23 địa chỉ A6/9A ấp xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí —áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/5/2018 (Số hợp đồng: 125022/TTĐĐBĐ-VPTT (cs1)). Đồng thời, ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định” là không thể thi hành án được vì trái với quy định tại Quyết định số 60 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Xét yêu cầu của bị đơn:

- Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố số 36/TB-TLVA ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện B có vi phạm về việc xác định người yêu cầu phản tố. Ông Lê Văn Thiện (người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H

theo Giấy ủy quyền ngày 15/9/2020) ký Đơn phản tố bổ sung là vượt quá phạm vi ủy quyền; Tòa án chưa thông báo thụ lý đơn phản tố bổ sung của bị đơn mà giải quyết là vi phạm.

- Việc Tòa án sơ thẩm buộc ông P bà E trả lại giấy chứng nhận cho bà H ông T sau khi ông P thực hiện xong thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 145,2 m² là không có cơ sở, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông T bà H.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án buộc ông T, bà H chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm mà không cản trừ đối với số tiền tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp là không đúng.

Bởi các lẽ trên, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 575/2022/DS-ST ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định đã tạm nộp án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

[2] Tại Công văn xác minh ngày 28/5/2018 của TAND huyện B tiến hành xác minh tại Công an xã B hiện những cá nhân nào đang sinh sống tại địa chỉ A6/9A ấp 1, xã B, huyện B. Kết quả xác minh của Công an xã B ngày 01/11/2018 có ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H. Tại quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát huyện B có nội dung qua xác minh tại Công an xã B cho biết có 7 nhân khẩu cư trú tại A6/9A ấp 1, xã B, huyện B từ ngày 29/6/2018, cấp sơ thẩm không đưa những người này vào là vi phạm tố tụng. Nhận thấy, cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh và tại thời điểm xác minh (01/11/2018) tại địa chỉ A6/9A ấp 1, xã B, huyện B có ông T và bà H cư ngụ tại địa chỉ trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày thay đổi nội dung kháng cáo, sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn nên không cần đưa những người này vào tham gia, đồng thời xác nhận 7 nhân khẩu trên là anh em ruột của bị đơn chỉ ở tại địa chỉ A6/9A (phần nhà đất bên bị đơn); còn phần nhà đất đang tranh chấp chỉ che chắn để buôn bán. Phần nhà đất đang tranh chấp, các đương sự thừa nhận chỉ che mái tôn, không xây dựng nhà kiên cố, không ai ở trên phần nhà đất tranh chấp này nên không vi phạm về tố tụng.

[3] Về đơn khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ngày 16/8/2017, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng đặt

cọc tháng 9/2012, là phần diện tích đất 150 m², một phần thửa 726, tờ bản đồ số 23 với giá 1 tỷ đồng; Tổng giá trị tạm tính theo đơn khởi kiện là 1.164.400.000 đồng, gồm: tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, tiền đóng thuế 178.000.000 đồng, tiền vay dùm lần 1: 200.000.000 đồng, tiền vay dùm lần 2: 80.000.000 đồng, tiền chuộc giấy là 130.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn phải nộp là 46.932.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn khai Hợp đồng đặt cọc này trước đó làm cho ông P để vay số tiền 400.000.000 đồng, để tin tưởng lẫn nhau chúng tôi có thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc phần đất thuộc thửa 726, tờ bản đồ số 23 trên phần đất xã B là 150m², nội dung đặt cọc 400.000.000 đồng, giá trị hợp đồng là 1 tỷ đồng, khi trả được 200.000.000 đồng, chúng tôi đã thu hồi lại giấy tờ hợp đồng đặt cọc và xé bỏ.

Như vậy, đối tượng tranh chấp là một phần đất có diện tích 150m² thuộc thửa 726, tờ bản đồ số 23 trên hợp đồng đặt cọc đã được bị đơn thừa nhận là thu hồi, xé bỏ. Đồng thời bị đơn cũng có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn cũng có ý kiến trình bày không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn; Bị đơn cũng được trình bày ý kiến không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng là không vượt quá yêu cầu khởi kiện.

[4] Về đơn phản tố: Thông báo thụ lý vụ án số 36/TB-TLVA ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện B sai sót do đánh máy, các nội dung khác phù hợp với hồ sơ vụ án thụ lý số 540/2017/TLST-DS ngày 21/9/2017. Về đơn phản tố bổ sung: Bị đơn đã ủy quyền cho người đại diện được quyền quyết định mọi vấn đề trong vụ án. Do vậy, việc đại diện làm đơn phản tố bổ sung là không vượt quá phạm vi ủy quyền. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn, đương sự đã tạm nộp án phí theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được thông báo và trình bày ý kiến đối với yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của đương sự.

[5] Về nội dung:

[5.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG996960, số vào sổ cấp GCN: CH003250 do UBND huyện B cấp ngày 08/12/2015 thì ông T, bà H được công nhận quyền sử dụng diện tích đất 406.3m² thửa đất số 726, tờ bản đồ số 23; trong đó: đất ở đô thị 250m², đất trồng cây lâu năm 156.3m², nhà diện tích xây dựng 167.3m².

[5.2] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ TPHCM lập ngày 21/5/2018 (số hợp đồng: 125022/TTĐDBĐ-VPTT (cs1) thì phần đất các bên tranh chấp có diện tích 145.2m² thuộc một phần thửa 726 tờ bản đồ số 23 địa chỉ A6/9A ấp 1, xã B, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG996960, số vào sổ cấp GCN: CH003250 do UBND huyện B cấp cho ông T, bà H.

[5.3] Ngày 21/7/2016, ông T, bà H và ông P ký hợp đồng mua bán 1 phần nhà

ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ A6/9A, ấp 1, xã B, huyện B. Đối tượng của hợp đồng là 1 phần căn nhà và quyền sử dụng đất có diện tích là 150.4m², trong đó: Nhà ở: DTXD 49.6m². Đất ở: diện tích đất ở đô thị 89.7m²; diện tích đất CLN 60.7m² (Phần nhà đất này thuộc sở hữu của ông T, bà H theo Giấy chứng nhận). Giá trị chuyển nhượng là 1 tỷ đồng. Phương thức thanh toán: Lần 1: B thanh toán cho A số tiền 580.000.000 đồng ngay sau khi hoàn tất thủ tục mua bán tại Văn phòng công chứng; Lần 2: B thanh toán số tiền còn lại 420.000.000 đồng sau 90 ngày kể từ ngày hoàn tất thủ tục. Hợp đồng mua bán 1 phần này chưa được chứng thực tại Văn phòng công chứng. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận chữ viết, chữ ký và dấu vân tay là của chính đương sự.

[5.4] Theo nguyên đơn trình bày: Việc chuyển nhượng giữa hai bên đã bắt đầu từ tháng 9/2012 với giá thỏa thuận là 1 tỷ đồng (thời điểm này bị đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận). Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 400.000.000 đồng, hai bên có lập giấy đặt cọc với sự chứng kiến của người làm chứng là ông R; Theo bị đơn trình bày: khoảng năm 2012 có vay nguyên đơn 400.000.000 đồng, để tin tưởng có lập hợp đồng đặt cọc nhưng hợp đồng này là giả cách, vì khi trả được số tiền gốc 200.000.000 đồng vào ngày 11/9/2014, bị đơn đã thu hồi lại hợp đồng đặt cọc này và xé bỏ.

[6] Nhận thấy, tại biên bản hòa giải ngày 25/10/2017 (BL 166, 167, 168), bị đơn ông T, bà H trình bày: Năm 2012, vợ chồng chúng tôi có vay của ông P 400.000.000 đồng, lãi suất 3.5%/tháng, không thời hạn. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc phần đất có diện tích 150m² thuộc thửa 726 tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ A6/9A ấp 1, xã B, huyện B. Giá chuyển nhượng phần đất trên là 1.000.000.000 đồng (tại thời điểm này chưa có Giấy chứng nhận). Đến ngày 11/9/2014, vợ chồng chúng tôi đã trả gốc cho ông P được 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 200.000.000 đồng chúng tôi làm hợp đồng vay tiền lại với ông P và chúng tôi thu hồi lại hợp đồng đặt cọc nêu trên. Sau đó, chúng tôi không có khả năng đóng lãi nên chúng tôi quyết định chuyển nhượng phần đất trên cho ông P và ông P đồng ý, hai bên thống nhất giá 1 tỷ đồng. Như vậy, lời trình bày của bị đơn năm 2012 có lập hợp đồng đặt cọc là phù hợp với trình bày của nguyên đơn.

[7] Về số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không thừa nhận số tiền 400.000.000 đồng này là tiền đặt cọc. Theo bị đơn trình bày, số tiền 400.000.000 đồng này là bị đơn mượn nguyên đơn từ năm 2012 đến ngày 11/9/2014 đã trả được 200.000.000 đồng nên mới chốt lại còn nợ

200.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 11/9/2014. Phía nguyên đơn có đơn yêu cầu giám định giọng nói. Trên cơ sở có Đơn yêu cầu giám định giọng nói của ông P, tại Biên bản ghi nhận sự việc ngày 25/9/2019 Tòa án cấp sơ thẩm có triệu tập ông P và bà H đến Tòa để lấy mẫu giọng nói của ông P, bà H làm cơ sở giám định giọng nói.

[7.1] Tại Bản dịch nội dung kèm theo Kết luận giám định số 840/C09B ngày 18/3/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại TPHCM xác định:

- Tại phút 04:58 bà H nói: *“Em hỏi chị coi, bây giờ tự nhiên em cảm có bốn trăm triệu, đợt đó là bốn trăm triệu em làm chứng là em có rồi. Bây giờ anh cứ kêu ai lại đây em cũng công nhận là có em, có mặt em bữa đó. Là anh kêu mua đất đặt cọc em, là có mặt em là em chỉ biết, đúng thiệt sự là chỉ biết bốn trăm triệu đó thôi”*.

- Tại phút 06:08 bà H nói: *“Hỏi đó em, nó chỉ nói là, bây giờ nó nói, nó nói trước khi nó đi nó nói e á, là tại vì em chỉ biết là anh Phát chồng mới đưa em có bốn trăm triệu thôi. Em nói thiệt một tỷ của em mà giờ mới đưa em có bốn trăm triệu thôi, bây giờ kêu, kê khai ra giờ một trăm, một trăm bảy mươi mấy triệu gì đó, đóng thuế. Mà trong khi tiền đó là của bà già em”*.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định nguyên đơn đặt cọc số tiền cọc 400.000.000 đồng cho bị đơn để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 726, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại xã B như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[7.2] Xét, bị đơn không thừa nhận số tiền cọc 400.000.000 đồng mà cho rằng số tiền 400.000.000 đồng này là vay nợ đã trả được 200.000.000 đồng và làm lại giấy vay nợ còn lại 200.000.000 đồng ngày 11/9/2014. Đồng thời bị đơn đã thu hồi lại hợp đồng đặt cọc và xé bỏ đi.

Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh Hợp đồng đặt cọc 400.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông R mà hai bên đã giao dịch trước đó là hợp đồng vay; Không chứng minh được đã trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền vay. Tại hợp đồng vay tiền ngày 11/9/2014 có nội dung: ông P cho ông T vay số tiền 200.000.000 đồng không thể hiện được nội dung có nợ 400.000.000 đồng, trả 200.000.000 đồng và còn nợ lại 200.000.000 đồng như trình bày của bị đơn. Lời trình bày của bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[8] Về số tiền nộp thuế 178.000.000 đồng: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Số tiền 178.000.000 đồng là bị đơn mượn

của nguyên đơn để nộp thuế, việc vay mượn chỉ là nói miệng không lập giấy tờ.

Nhận thấy, tại biên bản hòa giải ngày 25/10/2017 (BL 166, 167, 168), bị đơn ông T, bà H trình bày: Sau khi có giấy báo thuế thì có yêu cầu ông P đi đóng thuế, ông P đóng số tiền 177.794.000 đồng và đưa thêm 200.000 đồng cho đủ 178.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sẽ đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao đủ số tiền còn thiếu sau khi trừ các khoản tiền nêu trên mà ông P đã ứng trước.

Như vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn có đưa số tiền 178.000.000 đồng cho bị đơn là để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế quyền sử dụng đất chứ không phải là khoản tiền bị đơn vay nguyên đơn nộp thuế như trình bày của đại diện bị đơn nên không cơ sở để xem xét chấp nhận.

[9] Về số tiền 130.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đưa cho ông D để lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[9.1] Nhận thấy, trong thời gian chờ được cấp Giấy chứng nhận thì vào ngày 03/12/2015, ông T mượn của ông Trần Quốc D số tiền 100.000.000 đồng. Để làm tin, ông T giao Biên nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 726, tờ bản đồ số 23 xã B cho ông D. Ngày 8/12/2015, bị đơn được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận nhưng do chưa trả được 100.000.000 đồng cho ông D nên ông T đã cầm bản chính Giấy chứng nhận nêu trên cho ông D.

[9.2] Tại biên bản hòa giải ngày 25/10/2017 (BL 166, 167, 168), ông T, bà H trình bày: Vì kẹt tiền làm ăn nên đã cầm cho anh Trần Quốc D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 03/12/2015. Tháng 9/2016, tại phòng công chứng K (chi nhánh tại xã V) chúng tôi đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên không có bản chính Giấy chứng nhận nên phòng công chứng không P hành hợp đồng chuyển nhượng đất này và đề nghị chúng tôi cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P có hứa sẽ chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và sẽ giao hết số tiền còn lại cho chúng tôi nhưng ông không thực hiện.

[9.3] Vào ngày 21/7/2016, ông P, ông T và bà H cùng đến văn phòng của ông Chu Quốc Dũng để ký công chứng hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thuộc một phần thửa 726, tờ bản đồ số 23 tại xã B. Nhưng tại thời điểm ký hợp đồng tại văn phòng của ông X vì không có bản chính Giấy chứng nhận nên các bên không thực hiện được việc công chứng

hợp đồng chuyển nhượng. Điều này phù hợp với lời trình bày của ông Chu Quốc Dũng là sau khi hai bên ký tên, điền chỉ đầy đủ vào hợp đồng chuyển nhượng thì ông đề nghị bị đơn đưa bản chính Giấy chứng nhận thì ông T nói để quên ở nhà và bỏ đi. Ông P và bà H ngồi đợi không thấy ông T quay lại nên đi về. Khoảng vài tháng sau đó, ông P và ông T có đến tìm gặp ông, trên tay ông P đang cầm bản chính Giấy chứng nhận và yêu cầu ông hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng thì ông có yêu cầu phải có thêm bà H ra ký lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau đó không thấy hai bên quay lại. Đến ngày 13/12/2016, nguyên đơn phát hiện ông D là người đang giữ bản chính Giấy chứng nhận, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã đưa cho ông D 130.000.000 đồng và ông D đồng ý đưa lại bản chính Giấy chứng nhận cùng với tờ giấy vay tiền của ông P cho nguyên đơn giữ.

[9.4] Như vậy, tại thời điểm hai bên ký công chứng, bị đơn đã cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D mà không thông báo cho nguyên đơn biết; Khi nguyên đơn lấy lại được bản chính Giấy chứng nhận từ ông D thì bà H lại không ra văn phòng công chứng để thực hiện công chứng hợp đồng. Bị đơn không có thiện chí để thực hiện hợp đồng mà hai bên đã giao kết, dẫn đến hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được công chứng theo quy định, là do lỗi của bị đơn.

[9.5] Về phía nguyên đơn, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, khi phát hiện ra ông D là người đang giữ bản chính Giấy chứng nhận, nguyên đơn đã đưa cho ông D 130.000.000 đồng và ông D đồng ý đưa lại cho nguyên đơn giữ bản chính Giấy chứng nhận và tờ giấy tay của ông T cầm sổ đỏ cho ông D theo giấy xác nhận ngày 13/12/2016 của ông D. Do đó, có cơ sở xác định số tiền 130.000.000 đồng nguyên đơn giao cho ông D là khoản tiền được sử dụng vào việc bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[10] Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn đã đưa ra để thực hiện hợp đồng ký ngày 21/7/2016 giữa nguyên đơn, bị đơn là 708.000.000 đồng gồm: 400.000.000 đồng tiền đặt cọc, 178.000.000 đồng tiền nộp thuế và 130.000.000 đồng tiền đưa cho ông D để lấy lại bản chính Giấy chứng nhận. Tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất nên các bên thỏa thuận làm giấy đặt cọc. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã đưa 178.000.000 đồng cho bị đơn nộp thuế. Sau đó, bị đơn được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận làm cơ sở cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Và khi phát hiện ra bị

đơn đã mang bản chính Giấy chứng nhận cầm cho ông D thì nguyên đơn phải đưa ra 130.000.000 đồng để lấy lại bản chính Giấy chứng nhận.

[11] Nhận thấy, giao dịch chuyển nhượng phần đất diện tích 145.2m² thuộc một phần thửa 726, tờ bản đồ số 23 địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B giữa nguyên đơn, bị đơn không có công chứng, chứng thực nhưng nguyên đơn đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh phần diện tích chuyển nhượng phù hợp với quy hoạch. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 145.2m² thuộc một phần thửa 726, tờ bản đồ số 23 địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng vì vô hiệu về mặt hình thức và vô hiệu về nội dung là có căn cứ.

[12] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B; không chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy án sơ thẩm. Giữ nguyên những nội dung của bản án sơ thẩm như đã nhận định.

[13] - Về án phí sơ thẩm: bị đơn đã tạm nộp án phí không có giá ngạch theo các biên lai thu tiền số AA/2019/0002335 ngày 21/6/2019 (300.000 đồng), số AA/2019/0002336 ngày 21/6/2019 (300.000 đồng), số AA/2019/0080538 ngày 26/11/2020 (300.000 đồng) và số AA/2019/0080539 ngày 26/11/2020 (300.000 đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hoàn lại án phí tạm nộp cho bị đơn là không đúng. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần về án phí sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu, hoàn lại án phí tạm nộp cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 117; Điều 116; khoản 2 Điều 129; khoản 1 Điều 502; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Án lệ số 55/2022/AL ngày 7/9/2022; 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; Luật Thi hành án dân sự.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H.

Sửa 1 phần bản án sơ thẩm số 575/2022/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Chung Hiệp P.

Buộc bị đơn ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/7/2016 giữa ông Chung Hiệp P và ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H phần đất có diện tích 145,2m² thuộc một phần thửa 726 tờ bản đồ số 23 địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/5/2018 (Số hợp đồng: 125022/TTĐĐBĐ-VPTT (cs1).

2. Ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E có trách nhiệm thanh toán 292.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi hai triệu đồng) cho ông Lê Văn T và bà Ông Xuân H.

3. Ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E được quyền quản lý phần diện tích 145,2m² thuộc một phần thửa 726 tờ bản đồ số 23 địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/5/2018 (Số hợp đồng: 125022/TTĐĐBĐ-VPTT (cs1). Đồng thời ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng phải thực hiện các quy định, chủ trương về quy hoạch, giải tỏa của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (nếu có).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/7/2016 giữa ông Chung Hiệp P và ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H do vô hiệu về hình thức và vô hiệu về nội dung.

5. Buộc ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E có trách nhiệm giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/12/2015 (số vào sổ cấp GCN: CH003250) cho ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H sau khi ông Chung Hiệp P thực hiện xong thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 145,2m² thuộc một phần thửa 726 tờ bản đồ số 23 địa chỉ A6/9A ấp 1 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Chung Hiệp P yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 164.400.000 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm ngàn đồng).

7. Về chi phí tố tụng: ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H có trách nhiệm trả cho ông Chung Hiệp P 4.688.530 đồng (Bốn triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn năm trăm ba mươi đồng).

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

8. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí:

- Ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Lê Văn T, bà Ông Xuân H án phí tạm nộp theo các Biên lai thu tiền số AA/2019/0002335 ngày 21/6/2019 (300.000 đồng), số AA/2019/0002336 ngày 21/6/2019 (300.000 đồng), số AA/2019/0080538 ngày 26/11/2020 (300.000 đồng) và số AA/2019/0080539 ngày 26/11/2020 (300.000 đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

- Ông Chung Hiệp P và bà Phạm Thị Kim E chịu 14.600.000 đồng (Mười bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí 46.932.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu chín trăm ba mươi hai ngàn đồng) mà ông P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0030288 ngày 06/9/2017. Hoàn trả lại cho ông Chung Hiệp P 32.332.000 đồng (Ba mươi hai triệu ba trăm ba mươi hai ngàn đồng).

- Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí. Hoàn lại cho bị đơn án phí tạm nộp theo các Biên lai án phí tạm nộp số AA/2021/0042198 (300.000 đồng) và số AA/2021/0042196 (300.000 đồng) cùng ngày 13/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

2022DSPT31136



Chung Hiệp Phát

24.02.2023 10:46

Võ Thị Kim Thương