

Bản án số: 344/2021/DS-PT

Ngày: 13/4/2021

V/v: "*Tranh chấp hợp đồng
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Ông Trương Việt Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Quỳnh Trâm – 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 Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 13/4/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 101/TLDS-PT ngày 17 tháng 03 năm 2021, về việc: " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1235/2021/QĐPT-DS ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1943. Có mặt

Địa chỉ: Số x K, phường y, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: số x K, ấp T, xã H, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Quang B**, sinh năm 1975. Có mặt

Địa chỉ: số x K, ấp T, xã H, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985. (có đơn xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số x K, ấp T, xã H, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà **Trần Thanh T**, sinh năm 1977. (có đơn xét xử vắng mặt)

3.3 Ông **Nguyễn Đăng Đ**, sinh năm 1977. (có đơn xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số x K, phường y, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn T, sinh năm 1985.

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày:

Đầu năm 2015, ông có cho gia đình ông T (là bị đơn) ở nhờ nhà của ông (nhà tự xây) trên lô đất số thửa 714 tờ bản đồ số 26 xã H, huyện Củ Chi nhà số x K, ấp T, xã H, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, ngôi nhà nhỏ này ông tự xây và ông T ở nhờ, ông ở nhà phía trước. Ngày 02/12/2015, ông có ký hợp đồng viết tay sang nhượng cho ông T 130,6 m² đất ở giữa khu đất trên. Nhận tiền đặt cọc của ông T là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Sau đó ông nhiều lần dục ông T cùng nhau lên phòng công chứng làm các thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật và trả tiền tiếp cho ông theo như thỏa thuận với nhau trong hợp đồng viết tay nhưng ông T từ chối không thực hiện. Nay, ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng viết tay trên vô hiệu buộc ông T trả lại đất cho ông vì phần đất 130,6 m² mà hai bên sang nhượng (theo bản vẽ kèm theo) không tiếp giáp với con đường nào cả, nằm giữa lô đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật (ông T đang ở trên lô đất này, hợp đồng viết tay trên không được công chứng chứng thực, ông T không thực hiện trả tiền theo hợp đồng viết tay mà hai bên đã ký).

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn miễn nộp tiền tạm ứng án phí, bản vẽ hiện trạng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền, bản pho to giấy kết hôn, biên bản thỏa thuận tài sản riêng, văn bản chấm dứt ủy quyền, đơn khởi kiện; bản sao CMND + HK.

Trong đơn yêu cầu khởi kiện phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Trần Văn L vào ngày 02/12/2015 thì diện tích mua bán đất của ông là 200m², trong đó có 130m² là diện tích đất mua bán, 70m² là diện tích đất đường đi. Lúc ông mua bán thì trên đất chỉ có 01 căn gara để xe khoảng 20m² rất xập xệ nên khi mua xong ông cải tạo và xây lại mới hoàn toàn căn nhà theo hiện hữu để ở cho đến nay, diện tích xây dựng mới là 55m². Nay, Ông L khởi kiện vợ chồng ông với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu phản tố đối với nội dung khởi kiện như sau:

+ Ông yêu cầu ông Trần Văn L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã ký kết vì vợ chồng ông đã thanh toán cho ông L tổng số tiền là 110.000.000 đồng.

+ Vợ chồng ông sẽ thanh toán số tiền còn thiếu của hợp đồng theo giá trị thời giá tại thời điểm hiện nay.

+ Trị giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 156.000.000 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu đồng).

Các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: đơn yêu cầu phản tố, bản photo giấy giao nhận tiền, bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng Đ trình bày:

Ông và vợ ông là Trần Thanh T là đồng sở hữu với ông Trần Văn L đối với thửa đất số 714 tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã H, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo thỏa thuận giữa vợ chồng ông và ông L, vợ chồng ông sở hữu phần phía sau, ông L sở hữu phần phía trước, trong đó có phần đất Đng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với ông Trần Văn T. Vợ chồng ông đồng ý cho ông Trần Văn L bán với ông Trần Văn T bằng giấy viết tay và vợ chồng ông đồng ý việc kiện của ông L và ông T về hợp đồng giữa các bên. Khoảng cuối năm 2018, đầu năm 2019 ông có nhận của ông T số tiền là 10.000.000 đồng về đưa cho ông L, đây là tiền gì ông không biết và ông có đưa cho ông L số tiền này, do chỗ chú cháu nên không có ký nhận gì hết. Do ông T nói là ông L không thừa nhận là có nhận số tiền 10.000.000 đồng mà ông T nhờ ông chuyển cho ông L nên vào ngày 13/9/2020 ông làm tờ xác nhận là ông đã chuyển số tiền trên cho ông L, còn số tiền đó là tiền gì ông không biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh T trình bày:

Bà là đồng sở hữu với ông Trần Văn L đối với thửa đất số 714 tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã H, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Bà cùng với chồng là ông Nguyễn Đăng Đ sở hữu phần phía sau của lô đất trên, ông Trần Văn L sở hữu phần phía trước, trong đó có phần đất 130m² tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với anh Trần Văn T. Mặc dù là đồng sở hữu nhưng phần đất đó thuộc phần sở hữu của ông Trần Văn L, không liên quan đến phần đất của bà, việc mua bán là do ông Trần Văn L tự quyết định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông Trần Văn L vào ngày 02/12/2015 thì diện tích mua bán đất của ông là 200m², trong đó có 130m² là diện tích đất mua bán, 70m² là diện tích đất đường đi. Lúc vợ chồng bà mua bán thì trên đất chỉ có 01 căn gara để xe khoảng 20m² rất xập xệ nên khi mua xong ông bà cải tạo và xây lại mới hoàn toàn căn nhà theo hiện hữu để ở cho đến nay, diện tích xây dựng mới là 55m². Nay, Ông L khởi kiện vợ chồng bà với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà yêu cầu phản tố đối với nội dung khởi kiện như sau:

+ Vợ chồng bà yêu cầu ông Trần Văn L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã ký kết vì vợ chồng ông đã thanh toán cho ông L tổng số tiền là 110.000.000 đồng.

+ Vợ chồng bà sẽ thanh toán số tiền còn thiếu của hợp đồng theo giá trị thời giá tại thời điểm hiện nay.

+ Trị giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 156.000.000 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu đồng).

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 27 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Trần Văn L.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ký vào ngày 02/12/2015 giữa ông Trần Văn L với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T để chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 10,4 m, chiều dài 1 cạnh là 12,42m, chiều dài cạnh còn lại là 12,71m (sau khi đo đạc thực tế phần đất có diện tích 153,4 m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập) vô hiệu.

Buộc ông T, bà T giao trả cho ông L toàn bộ phần đất và những công trình xây dựng trên đất có diện tích 153,4 m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho đồng sở hữu là ông Trần Văn L và Nguyễn Đăng Đ, bà Trần Thanh T.

Buộc ông L hoàn trả cho ông T, bà T chi phí xây dựng nhà và với tổng số tiền là 651.301.080 đồng (Sáu trăm năm mươi một triệu ba trăm lẻ một nghìn không trăm tám mươi đồng) thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được căn trừ với số tiền tạm ứng án phí là 3.900.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0083750 ngày 07/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân

sự huyện Củ Chi, sau khi căn trừ ông T được hoàn lại số tiền là 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

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

3/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà T, bà T, ông Đ không có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị. Các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn trình bày: Tại thời điểm chuyển nhượng nguyên đơn đã đưa toàn bộ giấy tờ cho nhà đất cho ông T xem, ông T đồng ý mua và tự nguyện làm thủ tục tách thửa nhưng theo quy định phần đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa là do lỗi của ông T, không phải lỗi của bị đơn và lỗi do bị đơn không thanh toán tiếp tiền chuyển nhượng cũng là lỗi của bị đơn nhưng Tòa án buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ thiệt hại là xâm phạm quyền lợi của nguyên đơn, đề nghị xác định hai bên cùng có lỗi mỗi bên chịu thiệt hại ngang nhau. Sau khi hai bên thỏa thuận tại phiên tòa ông L đồng ý chịu 2/3 phần lỗi và đồng ý cho gia đình ông T lưu trú trên đất này trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày 13/4/2021 đến ngày 13/10/2022. Ông L đề nghị Hội đồng ghi nhận sự thỏa thuận này.

- Bị đơn trình bày: Việc mua bán là do lỗi hoàn toàn của nguyên đơn, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường theo giá thị trường vì giá đất theo biên bản định giá đã định từ năm 2019 là không còn phù hợp nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông T đồng ý yêu cầu căn cứ vào kết quả định giá của Tòa án đã định để làm căn cứ xét xử. Tại phiên tòa phúc

thẩm đại diện theo ủy quyền của ông T xác định không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc ông T có yêu cầu ông L nhận khoản tiền mua bán tiếp theo, không cung cấp được chứng cứ ông Đ có giao tiền cho ông L nhận 10 triệu đồng và xác định phần đất hai bên giao dịch chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu được rút toàn bộ nội dung đơn kháng cáo, không kháng cáo bản án sơ thẩm. Sau khi hai bên thỏa thuận tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông T đồng ý thỏa thuận với ông L đồng ý chịu 1/3 phần lỗi và đồng ý về việc ông L cho gia đình ông T lưu trú trên đất này trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày 13/4/2021 đến ngày 13/10/2022. Đại diện theo ủy quyền của ông T đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

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

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

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

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vào ngày 27/01/2021 đến ngày 03/02/2021 bị đơn ông Trần Văn T có đơn kháng cáo, ngày 09/02/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 và khoản 1 điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo, kháng nghị trong thời hạn luật định.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Văn L có mặt. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Quang B có mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng Đ, bà Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên đương sự gồm ông nguyên đơn ông Trần Văn L và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn

T là ông Võ Quang B cùng thống nhất tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T là ông Võ Quang B rút toàn bộ đơn kháng cáo nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ký vào ngày 02/12/2015 giữa ông Trần Văn L với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T để chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 10,4 m, chiều dài 1 cạnh là 12,42m, chiều dài cạnh còn lại là 12,71 m (sau khi đo đạc thực tế phần đất có diện tích 153,4 m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập) do vô hiệu.

- Ông L tự nguyện đồng ý cho gia đình ông T bà T lưu trú trên đất này trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày 13/4/2021 đến ngày 13/10/2022. Đến hết ngày 13/10/2022 buộc ông T, bà T giao trả cho ông L toàn bộ phần đất và những công trình xây dựng trên đất có diện tích 153,4 m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp cho đồng sở hữu là ông Trần Văn L và Nguyễn Đăng Đ, bà Trần Thanh T.

- Xác định giá chuyển nhượng của hợp đồng là 156.000.000 đồng trên tổng diện tích 130.6m², ông T đã thanh toán cho ông L được 100.000.000 đồng, tương đương 64,1% trên tổng giá trị hợp đồng. Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 26/12/2019 do Hội đồng định giá của tòa án nhân dân huyện Củ Chi thì: $130.6 \text{ m}^2 \times 5.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 653.000.000 \text{ đồng}$. Chênh lệch giá đất tại thời điểm mua so với thời điểm xét xử sơ thẩm là $653.000.000 \text{ đồng} - 156.000.000 \text{ đồng} = 497.000.000 \text{ đồng}$. Ông T đã thanh toán được 64,1% tương đương 318.577.000 đồng nên xác định thiệt hại là 318.577.000 đồng. Do đó, ông L tự nguyện chịu 2/3 phần lỗi tương đương với 2/3 thiệt hại về chênh lệch giá đất là $318.577.000 \text{ đồng} \times 2/3 = 212.384.666 \text{ đồng}$; Ông T tự nguyện chịu 1/3 phần lỗi tương đương với 1/3 thiệt hại về chênh lệch giá đất là $318.577.000 \text{ đồng} \times 1/3 = 106.192.334 \text{ đồng}$; Buộc ông L phải thanh toán cho ông T, bà T 212.384.666 đồng; Ông L hoàn trả cho ông T chi phí xây dựng căn nhà có giá là: $60,4 \text{ m}^2 \times 2.600.000 \text{ đồng} = 157.040.000 \text{ đồng}$ và giá trị 01 sân gạch tàu do ông T làm với chi phí xây dựng là: 2.614.080 đồng. Tổng cộng ông L phải hoàn trả cho ông T, bà T là 472.038.746 đồng (trong đó có 2/3 tiền thiệt hại về chênh lệch giá đất là 212.384.666 đồng + 100.000.000 đồng tiền ông T đã giao cho ông L khi chuyển nhượng đất + chi phí xây dựng căn nhà 157.040.000 đồng + 2.614.080 đồng chi phí sân gạch tàu). Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền hoặc hai bên tự giao nhận với nhau.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được căn trừ với với số tiền tạm ứng án phí là 3.900.000 đồng (đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0083750 ngày 07/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, sau khi căn trừ ông T được hoàn lại số tiền là 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

- Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 289; Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ký vào ngày 02/12/2015 giữa ông Trần Văn L với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T để chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 10,4 m, chiều dài 1 cạnh là 12,42m, chiều dài cạnh còn lại là 12,71 m (sau khi đo đạc thực tế phần đất có diện tích 153,4 m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập) do vô hiệu.

- Ông L tự nguyện đồng ý cho gia đình ông T bà T lưu trú trên đất này trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày 13/4/2021 đến ngày 13/10/2022. Đến hết ngày 13/10/2022 buộc ông T, bà T giao trả cho ông L toàn bộ phần đất và những

công trình xây dựng trên đất có diện tích 153,4m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp cho đồng sở hữu là ông Trần Văn L và Nguyễn Đăng Đ, bà Trần Thanh T.

- Buộc ông Trần Văn L phải hoàn trả cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T là 472.038.746 đồng (trong đó có 2/3 tiền thiệt hại về chênh lệch giá đất là 212.384.666 đồng + 100.000.000 đồng tiền ông T đã giao cho ông L khi chuyển nhượng đất + chi phí xây dựng căn nhà 157.040.000 đồng + 2.614.080 đồng chi phí sân gạch tàu). Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền hoặc hai bên tự giao nhận với nhau.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được căn trừ với với số tiền tạm ứng án phí là 3.900.000 đồng (đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0083750 ngày 07/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, sau khi căn trừ ông T được hoàn lại số tiền là 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai nói trên.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0085608 ngày 08/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;

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

- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Trần Thị Quỳnh Châu