

Bản án số: 311/2022/DS-PT
Ngày: 20-6-2022.
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 Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Kim

Bà Đặng Huyền Phương.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2022/TLPT-DS ngày 14/3/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 2685/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1661/2022/QĐPT-DS ngày 27/04/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6562/2022/QĐPT-DS ngày 24/05/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1973 (có mặt)

1.2. ông Phạm Thành T1, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 41/12C BP, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Võ Thị Bạch T2, sinh năm 1941 (vắng mặt)

2.2. Bà Nguyễn Ngọc A2, sinh năm 1975 (vắng mặt)

2.3. Bà Nguyễn Ngọc Th2, sinh năm 1970 (vắng mặt)

2.4. Ông Nguyễn Ngọc 2, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: 51/4 Đường số 5, Khu phố 4, phường BT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 19/10/2020, Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 18/6/2021, các bản tự khai và tại phiên toà, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Thành T1 cùng thống nhất trình bày:

Ngày 25/11/2015, bà Võ Thị Bạch T2, bà Nguyễn Ngọc A2, bà Nguyễn Ngọc Thuý, ông Nguyễn Ngọc 2 và bà Nguyễn Thị T1 đã ký kết Giấy hợp đồng bán đất với nội dung bà B2, bà A2, bà Thuý đồng ý chuyển nhượng cho Bà T1 một phần đất có diện tích 52m², đất thổ vườn ngay mặt tiền đường số 5, phường Bình Trường Tây, Quận 2 (nay là quận TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh với giá 500.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà Nguyễn Thị T1 đã thanh toán số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tiếp theo đó vào các ngày 14/4/2016 trả 100.000.000đồng, ngày 27/6/2016 trả 20.000.000đồng, ngày 28/7/2016 trả 30.000.000đồng, ngày 26/9/2016 trả 30.000.000đồng, ngày 11/11/2016 trả 20.000.000đồng, ngày 15/01/2017 trả 86.000.000đồng, tổng cộng đã thanh toán số tiền 486.000.000 đồng.

Ngày 16/7/2017, bà B2, ông Nguyễn Ngọc 2 và ông Phạm Thành T1 đã ký kết Giấy bán đất với nội dung bà B2, ông D2 đồng ý chuyển nhượng cho ông T1 một phần đất có diện tích 7,84m² (ngang 2,24m, dài 3.5m) nằm liền phía sau diện tích đất các bên chuyển nhượng ngày 25/11/2015, với giá 20.000.000 đồng. ông T1 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng. Tổng số tiền Bà T1, ông T1 đã thanh toán là 506.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, Bà T1, ông T1 đã nhiều lần liên hệ đề nghị bà B2, ông D2, bà A2, bà Thuý làm thủ tục công chứng và chuyển quyền sở hữu đối với diện tích nêu trên. Tuy nhiên, bà B2, ông D2, bà A2, bà Thuý cố tình kéo dài không thực hiện.

Do đó, Bà T1, ông T1 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà B2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng bán đất ngày 25/11/2015 và Giấy bán đất ngày 16/7/2017.

Tuy nhiên, sau khi tìm hiểu, Bà T1, ông T1 được biết các diện tích đất mà bà B2, ông D2, bà A2, bà Thuý chuyển nhượng thuộc diện đất lấn chiếm, không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Bà T1, ông T1 sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc bà Võ Thị Bạch T2, bà Nguyễn Ngọc Thuý, bà Nguyễn Ngọc A2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải liên đới trả lại số tiền 486.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả tính từ ngày 16/01/2017 đến ngày 29/12/2021 (làm tròn 4 năm 11 tháng), với lãi suất theo quy định pháp luật; Buộc bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải liên đới trả lại số tiền 20.000.000đồng và tiền lãi tính từ ngày 17/7/2017 đến ngày 29/12/2021 (làm tròn 4 năm 5 tháng), với lãi suất theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cấp sơ thẩm, bị đơn - các ông, bà Võ Thị Bạch T2, Nguyễn Ngọc 2, Nguyễn Ngọc Thuý, Nguyễn Ngọc A2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không tham gia giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số 2685/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Phạm Thành T1, bà Nguyễn Thị T1.

Buộc bà Võ Thị Bạch T2, bà Nguyễn Ngọc Thuý, bà Nguyễn Ngọc A2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải liên đới trả lại cho ông Phạm Thành T1, bà Nguyễn Thị T1 số tiền 486.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả tạm tính đến ngày 29/12/2021 là 215.055.000đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 701.055.000đồng.

Buộc bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải liên đới trả lại cho ông Phạm Thành T1, bà Nguyễn Thị T1 số tiền 20.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả tạm tính đến ngày 29/12/2021 là 8.830.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 28.830.000đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Thành T1 số tiền tạm ứng án phí 13.200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0028188 ngày 13/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân quận TĐ).

Bà Võ Thị Bạch T2, bà Nguyễn Ngọc Thuý, bà Nguyễn Ngọc A2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.042.200đồng.

Bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.441.500đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/01/2022, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị một phần đối với bản án sơ thẩm số 2685/2021/DS - ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và không nộp thêm chứng cứ mới ngoài các chứng cứ đã giao nộp tại cấp sơ thẩm. Các bị đơn đều vắng mặt không có lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân TP. Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng được qui định tại BLTTDS.

*** Về nội dung:**

- Giấy bán đất ngày 25/11/2015 giữa bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc A2, bà Nguyễn Ngọc Th2, ông Nguyễn Ngọc 2 với bà Nguyễn Thị T1 và Giấy bán đất ngày 16/7/2017 giữa bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc 2 với ông Phạm Thành T1 đã vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1

Điều 168 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự 2015. Bản án sơ thẩm nhận định cả hai giấy bán đất trên vô hiệu và buộc bà B2, ông An, bà Th2, ông D2 liên đới trả cho nguyên đơn (ông T1, Bà T1) số tiền 486.000.000 đồng; bà B2 và ông D2 liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, việc bản án sơ thẩm tuyên buộc phía bị đơn (bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc A2, bà Nguyễn Ngọc Th2, ông Nguyễn Ngọc 2) phải trả tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn tổng cộng là 223.885.000 đồng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Bởi lẽ:

Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên nào có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”*

Trong vụ án này, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại (hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu) mà chỉ yêu cầu tính lãi chậm trả đối với số tiền chuyển nhượng bị đơn đã nhận. Tuy nhiên, tiền lãi chậm trả không phải là thiệt hại theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Bị đơn là bên bán trong giao dịch chuyển nhượng đất, không phải là bên phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn. Do vậy, việc bản án nhận định bị đơn đã chiếm giữ trái phép tiền chuyển nhượng nguyên đơn và áp dụng quy định về tiền lãi chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại khoản 2 Điều 290, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 280, Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 để buộc bị đơn phải trả lãi đối với số tiền chuyển nhượng đã nhận là không đúng và sai lầm trong vận dụng quy định của pháp luật.

Đối với nội dung kháng nghị: *“Mặt khác, theo đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn ông T1 và Bà T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông T1 và Bà T1 được biết diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc đất lấn chiếm, không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đất giữa các bên không phù hợp quy định của pháp luật nên có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc A2, bà Nguyễn Ngọc Th2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận và tiền lãi chậm trả. Đáng lẽ, Thẩm phán phải giải thích cho ông T1 và Bà T1 biết việc ông bà đòi tiền xuất phát từ hai giấy bán đất ngày 25/11/2015 và 16/7/2017 mà hai giấy bán đất này vô hiệu, giải thích cho đương sự biết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu để từ đó nguyên đơn xác định chính xác yêu cầu khởi kiện nhưng Thẩm phán đã không giải thích, hướng dẫn cho đương sự là chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.”*

Xét thấy theo giải đáp tại tiêu mục 2, mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án chỉ phải giải thích cho đương sự biết về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu

khi có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của đương sự. Do vậy, nội dung kháng nghị trên của VKSND quận TĐ là không chính xác.

Do đó đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện KSND quận TĐ, TP. Hồ Chí Minh sửa Bản án sơ thẩm số 2685/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân quận TĐ; Sửa về phí dân sự sơ thẩm, về án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận TĐ - TP.HCM đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, kháng nghị do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng nghị số 91/QĐKNPT - VKS - DS ngày 11/01/2022 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận TĐ - TP.HCM, HĐXX nhận thấy:

Theo "*Giấy hợp đồng bán đất*" ngày 25/11/2015 bà B2, bà A2, bà Thuý, ông D2 đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 52m², đất thổ vườn, đường số 05, phường BT, Quận 2 (nay là quận TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng bằng giấy tay cho Bà T1. Theo "*Giấy bán đất*" ngày 16/7/2017 thì bà B2, ông D2 đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 7,84m² (ngang 2,24m, dài 3.5m) giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng bằng giấy tay cho ông T1. Thực hiện hợp đồng Bà T1 đã thanh toán tổng cộng là 486.000.000 đồng và ông T1 đã thanh toán đủ 20.000.000đồng.

Theo nội dung tại "*Giấy hợp đồng bán đất*" và "*Giấy bán đất*" thì bên bán và bên mua đều biết diện tích đất chuyển nhượng chưa được nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bên bà B2, bà A2, bà Thuý, ông D2. Hai bên có thỏa thuận khi được cấp giấy thì bên bán có trách nhiệm công chứng sang tên cho bên mua. Tuy nhiên hiện nay diện tích đất chuyển nhượng nêu trên vẫn chưa được cấp giấy và giữa Bà T1 ông T1 với bà B2, bà A2, bà Thuý, ông D2 phát sinh tranh chấp.

Tại Công văn số 1474/UBND-TNMT ngày 21/4/2021 của UBND Quận 2 có nội dung: "*Thửa đất bà đề nghị cấp Giấy chứng nhận diện tích đất 96,4m², trong đó có 93,3m² thuộc đường (d) theo tài liệu Bản đồ địa chính năm 2004. Tại khoản 1 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: 'Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà*

không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm. '...Từ những cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân Quận 2 nhận thấy hồ sơ của bà không đủ điều kiện giải quyết...'. Từ đó, cho thấy diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 điều 168; Khoản 1 điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác cả hai giấy bán đất ngày 25/11/2015 và 16/7/2017 đều không được công chứng chứng thực là vi phạm quy định khoản 2 điều 124; Khoản 2 điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó cấp sơ thẩm xác định "Hợp đồng bán đất ngày 25/11/2015", "Giấy bán đất ngày 16/7/2017" bị vô hiệu là có căn cứ và phù hợp. Đồng thời buộc bà B2, ông An, bà Th2, ông D2 liên đới trả cho nguyên đơn là ông T1, Bà T1 số tiền 486.000.000 đồng; bà B2 và ông D2 liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

Về yêu cầu buộc bị đơn trả lãi cho nguyên đơn, HĐXX nhận thấy: Số tiền mà nguyên đơn ông T1, Bà T1 giao cho bị đơn bà B2, ông An, bà Th2, ông D2 là dựa trên thỏa thuận tại Hợp đồng bán đất ngày 25/11/2015 và Giấy bán đất ngày 16/7/2017 và như đã nhận định thì hai giấy bán đất này bị vô hiệu. Tại đơn khởi kiện bổ sung (bl số 52) nguyên đơn không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại (hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu) mà chỉ yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật đối với số tiền chuyển nhượng bị đơn đã nhận. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì tiền lãi chậm trả tính trên số tiền mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn không phải là thiệt hại của giao dịch vô hiệu trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định phía bị đơn chiếm giữ trái phép tiền chuyển nhượng của nguyên đơn và áp dụng quy định về tiền lãi chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền để buộc bị đơn phải trả lãi đối với số tiền chuyển nhượng đã nhận là không đúng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía nguyên đơn có đưa ra yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường vì do hợp đồng vô hiệu, đây là tình tiết mới phát sinh mà cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết được vì các đương sự không yêu cầu khi cấp sơ thẩm giải quyết. Do đó các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng một vụ án khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Đối với phần kháng nghị có nội dung: “*Mặt khác, theo đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn ông T1 và Bà T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông T1 và Bà T1 được biết diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc đất lấn chiếm, không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đất giữa các bên không phù hợp quy định của pháp luật nên có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc A2, bà Nguyễn Ngọc Th2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận và tiền lãi chậm trả. Đáng lẽ, Thẩm phán phải giải thích cho ông T1 và Bà T1 biết việc ông bà đòi tiền xuất phát từ hai giấy bán đất ngày 25/11/2015 và 16/7/2017 mà hai giấy bán đất này*

vô hiệu, giải thích cho đương sự biết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu để từ đó nguyên đơn xác định chính xác yêu cầu khởi kiện nhưng Thẩm phán đã không giải thích, hướng dẫn cho đương sự là chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.” HĐXX nhận thấy theo giải đáp tại tiểu mục 2, mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án chỉ phải giải thích cho đương sự biết về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của đương sự, do đó phần kháng nghị có nội dung trên là không chính xác nên không chấp nhận ý kiến kháng nghị này.

[3] Từ những nhận định trên đây, HĐXX xét thấy kháng nghị của Viện trưởng VKSND quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh và lời đề nghị của vị đại diện VKSND Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm về việc sửa Bản án sơ thẩm số 2685/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân quận TĐ và sửa về phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ cần chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Sửa phần án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Thành T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền lãi không được chấp nhận. Bị đơn bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc A2, bà Nguyễn Ngọc Th2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 124; Điều 137; Khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 131; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ khoản 1 Điều 168; Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013
- Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận Kháng nghị số 91/QĐKNPT - VKS - DS ngày 11/01/2022 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận TĐ - TP.HCM;

Sửa Bản án sơ thẩm số 2685/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Tuyên bố Hợp đồng bán đất ngày 25/11/2015; Giấy bán đất ngày 16/7/2017 bị vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành T1, bà Nguyễn Thị T1.

- Buộc bà Võ Thị Bạch T2, bà Nguyễn Ngọc Thuý, bà Nguyễn Ngọc A2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải liên đới trả lại cho ông Phạm Thành T1, bà Nguyễn Thị T1 số tiền 486.000.000 đồng.

- Buộc bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải liên đới trả lại cho ông Phạm Thành T1, bà Nguyễn Thị T1 số tiền 20.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành T1, bà Nguyễn Thị T1 về việc buộc các bà Võ Thị Bạch T2, bà Nguyễn Ngọc Thuý, bà Nguyễn Ngọc A2, ông Nguyễn Ngọc 2 liên đới trả tiền lãi là 223.885.000 đồng, trên tổng số tiền đã nhận.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Thành T1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 11.194.250 đồng (mười một triệu một trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi đồng). Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Thành T1 số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 2.005.750 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0028188 ngày 13/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân quận TĐ). Bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Thành T1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Võ Thị Bạch T2, bà Nguyễn Ngọc Thuý, bà Nguyễn Ngọc A2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.440.000 đồng.

- Bà Võ Thị Bạch T2, ông Nguyễn Ngọc 2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Thành T1, bà Võ Thị Bạch T2, bà Nguyễn Ngọc Thuý, bà Nguyễn Ngọc A2, ông Nguyễn Ngọc 2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

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

Kể từ ngày bản án 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 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.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người 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:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Tp Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS Tp Thủ Đức, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương