

**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: 204/2022/DS-PT

Ngày: 28 - 4 - 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 Nguyễn Thị Minh Phượng

Các thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà: Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh – 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 Kim Tiền – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2022/TLPT- DS ngày 16 tháng 02 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2021/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 699/2022/QĐXXPT- DS ngày 03 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 3211/2022/QĐST-HPT ngày 31 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm: 1972; địa chỉ: 204B Chung cư, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Bùi Diễm S, sinh năm: 1995; địa chỉ:, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn K, sinh năm: 1975 và bà Lê Cẩm T, sinh năm:, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Chu Văn H, sinh năm 1975; địa chỉ:, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Ý kiến trình bày của nguyên đơn như sau: Vào ngày 17/4/2019, giữa bà Nguyễn Thị Xuân H (Viết tắt là “nguyên đơn”) và vợ chồng ông Lê Văn K, bà Lê Cẩm T (viết tắt là “bị đơn”) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Viết tắt là “Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/4/2019”) phần đất diện tích 78.1m², thuộc một phần thửa 47 (theo tài liệu BĐDC), tờ bản đồ số 02, trên đất có căn nhà diện tích 78.1m², tọa lạc tại địa chỉ C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; giá tiền chuyển nhượng 1.500.000.000 (*Một tỷ năm trăm triệu*) đồng. Bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2019, hiện nay nguyên đơn đã làm thất lạc mất nên không cung cấp được cho Tòa án để đối chiếu bản chính. Sau khi ký hợp đồng nguyên đơn đã giao cho vợ chồng bị đơn số tiền là 800.000.000 (*Tám trăm triệu*) đồng. Đến ngày 28/02/2020, nguyên đơn đã giao đủ cho vợ chồng bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng theo thỏa thuận, các bên có lập văn bản xác nhận về việc đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà và đất trên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên là có thật. Nguyên đơn không cho bị đơn vay tiền và yêu cầu bị đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nguyên đơn cũng không có giữ chứng cứ, tài liệu, giấy tờ nào liên quan đến việc cho vay như phía bị đơn trình bày. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vòng 60 ngày bên bị đơn giao nhà, đồng thời nguyên đơn thanh toán đủ cho bên bị đơn số tiền còn lại 700.000.000 đồng; tuy nhiên, do bị đơn chưa tìm được chỗ ở mới nên chưa bàn giao nhà cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong hợp đồng, do đó nguyên đơn cũng chưa thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại 700.000.000 đồng. Do nguyên đơn chờ ông bị đơn tìm được chỗ ở mới lâu nên đến ngày 28/02/2020, nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng theo thỏa thuận, đồng thời các bên có thỏa thuận cho bị đơn thuê lại căn nhà trên theo hợp đồng thuê nhà cùng ngày 28/02/2020, thời hạn thuê từ ngày 28/2/2020 đến hết ngày 01/04/2020, giá thuê là 6.000.000 đồng. Hết thời hạn trên nguyên đơn có nhu cầu lấy lại nhà để sử dụng nhưng nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bị đơn vẫn không chịu giao trả nhà cho nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/4/2019 về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 78,1m² thuộc một phần thửa 47(tài liệu BĐDC), tờ bản đồ số 02, trên đất có căn nhà diện tích 78,1m², địa chỉ: C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn với bị đơn. Bị đơn có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn căn nhà diện tích 78,1m² tại địa chỉ C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh. Trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/04/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn, đối với phần nhà, đất diện tích 78.1m² (diện tích thực tế là 71,1m²), thuộc một phần thửa 47, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại địa chỉ nhà C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng. Yêu cầu bị đơn có trách

nhiệm bồi thường cho nguyên đơn số tiền là 412.000.000 đồng; tổng cộng là 1.912.000.000 đồng, trả một lần khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 06TA-HBC/12/20/CTM ngày 28/12/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới. Số tiền 1.500.000.000 đồng mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần nhà đất trên là tài sản chung của nguyên đơn và chồng là ông Chu Văn H. Nguyên đơn xác định ngày 28/02/2020, nguyên đơn với bị đơn có ký văn bản xác nhận về việc đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà và đất trên là tự nguyện, nguyên đơn không có gây áp lực, ép buộc bị đơn ký. Ngày 17/04/2019, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì nguyên đơn có biết bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với phần nhà, đất này. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Về chi phí đo vẽ và thẩm định giá, nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn – Ông Lê Văn K trình bày như sau: Ngày 17/04/2019, nguyên đơn và vợ chồng bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với phần đất diện tích 78.1m², thuộc một phần thửa 47 (theo tài liệu BĐDC), tờ bản đồ số 02, trên đất có căn nhà diện tích 78.1m², tọa lạc tại địa chỉ C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Đến ngày 28/02/2020, nguyên đơn và vợ chồng bị đơn có ký văn bản xác nhận về việc đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà và đất trên; đồng thời, các bên ký với nhau hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê từ ngày 28/02/2020 đến hết ngày 01/4/2020, giá thuê là 6.000.000 đồng, do nguyên đơn yêu cầu ký. Nhưng vợ chồng bị đơn không nhận thêm số tiền 700.000.000 đồng. Thực chất bị đơn chỉ vay tiền của nguyên đơn số tiền là 800.000.000 đồng, với lãi suất vay là 5%/tháng và nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bị đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với phần đất diện tích 78.1m², thuộc một phần thửa 47 (theo tài liệu BĐDC), tờ bản đồ số 02, trên đất có căn nhà diện tích 78.1m², tọa lạc tại địa chỉ C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên để làm tin. Bị đơn không có giữ chứng cứ, tài liệu gì chứng minh việc cho vay này, các giấy tờ liên quan đến việc cho vay do nguyên đơn giữ. Bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2019, hiện nay bị đơn có giữ 01 bản chính và Tòa án đã đối chiếu bản chính. Phần đất diện tích 78.1m², thuộc một phần thửa 47 (theo tài liệu BĐDC), tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại địa chỉ C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh trên đất có căn nhà diện tích 78.1m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 06TA-HBC/12/20/CTM ngày 28/12/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới. Ngày 28/02/2020, nguyên đơn và vợ chồng bị đơn có ký văn bản xác nhận về việc đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà và đất trên là do nguyên đơn gây áp lực, ép buộc vợ chồng bị đơn ký, bị đơn không cung cấp chứng cứ, tài liệu gì chứng minh việc nguyên

đơn gây áp lực, ép buộc bị đơn ký. Vợ chồng bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn và ông Chu Văn H số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi cao hơn mức lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu là 0,1%/năm. Tại phiên tòa, bị đơn – Ông Lê Văn K trình bày như trên và chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 322.672.000 đồng.

Bị đơn – Bà Lê Cẩm T trình bày như sau: Bà Lê Cẩm T có ý kiến trình bày giống với ý kiến trình bày của ông Lê Văn K trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án; đồng ý với kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 06TA-HBC/12/20/CTM ngày 28/12/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Chu Văn H trình bày: Ông Chu Văn H là chồng của nguyên đơn. Vào ngày 17/04/2019, nguyên đơn và vợ chồng bị đơn có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 78.1m², thuộc một phần thửa 47 (theo tài liệu BĐĐC), tờ bản đồ số 02, trên đất có căn nhà diện tích 78.1m², tọa lạc tại địa chỉ C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá tiền chuyển nhượng nhà đất trên là 1.500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền là 800.000.000 đồng. Đến ngày 28/02/2020, nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng theo thỏa thuận, các bên có lập văn bản xác nhận đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà và đất trên. Số tiền 1.500.000.000 đồng mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần nhà đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông Chu Văn H và nguyên đơn. Ông Chu Văn H thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra ông Chu Văn H không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bản án sơ thẩm số 272/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2019 được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, đối với quyền sử dụng đất diện tích 78.1m², thuộc một phần thửa 47 (theo tài liệu BĐĐC), tờ bản đồ số 02 và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn, sàn BTCT, diện tích xây dựng 78,1m², địa chỉ nhà C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Buộc vợ chồng bị đơn cùng có trách nhiệm trả cho nguyên đơn và ông Chu Văn H số tiền chuyển nhượng đã nhận là 1.500.000.000 (*Một tỷ năm trăm triệu*) đồng.

Buộc vợ chồng bị đơn cùng có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn và ông Chu Văn H 1/2 giá trị thiệt hại là 412.000.000 (*Bốn trăm mười hai triệu*) đồng.

Tổng cộng số tiền phải thanh toán là 1.912.000.000 đồng (*Một tỷ chín trăm mười hai triệu*) đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/4/2019 về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 78,1m² thuộc một phần thửa 47(tài liệu BĐĐC), tờ bản đồ số 02, trên đất có căn nhà diện tích 78,1m², địa chỉ: C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn với bị đơn.

- Vợ chồng bị đơn có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn căn nhà diện tích 78,1m² tại địa chỉ C2/15B10 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 49/2021/QĐ-SCBSBA, với nội dung tại dòng thứ 4, 5 và 6 trang 13 từ trên xuống của bản án được sửa chữa, bổ sung như sau: “Tổng cộng số tiền phải thanh toán là 1.912.000.000 đồng (*Một tỷ chín trăm mười hai triệu*) đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn và ông Chu Văn H có trách nhiệm trả cho bị đơn bản chính các giấy tờ sau: Tờ thỏa thuận nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2002 giữa Trần Văn Lành với Lê Văn K; Thông báo nộp thuế số 132574/TB-CCT ngày 28/9/2015 và số 27865/TBPNN-CCT ngày 29/3/2019 của Chi cục thuế huyện Bình Chánh”.

Ngày 23/12/2021, ông Lê Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 272/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên nội dung yêu cầu tại đơn khởi kiện, đồng ý với nội dung Bản án sơ thẩm số 272/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn – ông Lê Văn T trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm số 272/2021/DSST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 322.672.000 đồng vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2019 mà các bên ký kết thực tế là hợp đồng vay tiền với số tiền vợ chồng bị đơn vay của nguyên đơn là 800.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/4/2019 các bên có lập vi bằng xác nhận số tiền mà nguyên đơn giao cho vợ chồng bị đơn là 800.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng bị đơn không nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng mà phải đi các khoản tiền lãi 40.000.000 đồng tháng đầu tiên tính từ ngày 17/4/2019, tiền lập vi bằng 6.000.000 đồng và tiền môi giới 48.000.000 đồng. Các tháng tiếp theo vợ chồng bị đơn tiếp tục trả lãi 5%/ tháng đối với số tiền vay 800.000000 đồng có tháng trả đủ tiền lãi, có tháng trả không đủ. Mỗi lần trả lãi đều ghi và ký

tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/4/2019 do nguyên đơn giữ. Bị đơn xác định không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc các bên có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/4/2019 để đảm bảo cho hợp đồng vay và cũng không chứng minh được các lần trả tiền lãi, bị đơn chỉ còn nợ nguyên đơn số tiền 322.672.000 đồng vì các tài liệu này nguyên đơn đang giữ. Việc vợ chồng bị đơn ký vào văn bản xác nhận ngày 28/02/2020 đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng là do nguyên đơn ép vợ chồng bị đơn ký, thực tế vợ chồng bị đơn không nhận số tiền 700.000.000 đồng của nguyên đơn. Bị đơn chỉ cung cấp được 12 bản ảnh từ camera của nhà bị đơn quay lại cảnh ngày 01/4/2020 nguyên đơn cho người đến nhà ép bị đơn phải giao nhà; không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguyên đơn ép buộc vợ chồng bị đơn ký văn bản xác nhận ngày 28/02/2020. Bị đơn có giao cho nguyên đơn Tờ thỏa thuận nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2002 giữa Trần Văn Lành với Lê Văn K; Thông báo nộp thuế số 132574/TB-CCT ngày 28/9/2015 và số 27865/TBPN-CCT ngày 29/3/2019 của Chi cục thuế huyện Bình Chánh theo nội dung Văn bản xác nhận ngày 28/02/2020 để nguyên đơn làm thủ tục về thuế nhà- đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Bị đơn - bà Lê Cẩm T: Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 30/03/2022 bà Lê Cẩm T xác định thống nhất với trình bày của ông Lê Văn T và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà T.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Chu Văn H vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

+ *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa.

+ *Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo:* Bị đơn thực hiện quyền kháng cáo trong thời gian luật định căn cứ Điều 273 và Điều 285 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung:* Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/4/2019 giữa các đương sự vô hiệu là có căn cứ, vì: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/4/2019 không được công chứng, chứng thực theo quy định. Tại thời điểm hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/4/2019 theo Công văn số 2115/CNBS-LT ngày 23/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh thì có căn cứ xác định bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bị đơn) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Về lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/4/2019 vô hiệu của các bên là tương đương nhau vì các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tìm hiểu tình trạng pháp lý, biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận

nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng không công chứng, chứng thực; do vậy mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là 412.000.000 đồng. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 272/2021/DSST ngày 08/12/2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án ngày 23/12/2021 của Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Án phí phúc thẩm bị đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Quyền và thời hạn kháng cáo:* Ngày 08/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử vụ án, ngày 23/12/2021, ông Lê Văn T có kháng cáo trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; do vậy, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 272/2021/DS-ST ngày 08-12-2021 của Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh là đúng pháp luật về thẩm quyền.

[1.2] *Về sự có mặt của các đương sự:* Bị đơn- bà Lê Cẩm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan -ông Chu Văn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, tuy nhiên bà Lê Cẩm T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Chu Văn H vắng mặt không lý do, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, do tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất*” và xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về giải quyết nội dung tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm

Theo Công văn số 2115/CNBC-LT ngày 23/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh và thừa nhận của các đương sự thì phần diện tích nhà gắn liền với đất diện tích 78,1m² (đo đạc thực tế 71,1m²) thuộc một phần thửa 47 (tài liệu BĐĐC), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại địa chỉ: C2/15B10 áp

4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; các bên đương sự đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2019 không tuân thủ các quy định về điều kiện nhà, đất khi tham gia giao dịch mua bán, chuyển nhượng được quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2019 vô hiệu do vi phạm điều cấm và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trên cơ sở xác định thiệt hại dựa vào kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá số 06TA-HBC/12/20/CTM ngày 28/12/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới; đồng thời, lỗi thuộc về nguyên đơn và bị đơn tương đương nhau (mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại) là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2019 là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay và chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 322.672.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/4/2017 để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản; đồng thời, bị đơn cũng không cung cấp được giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng vay và việc bị đơn đã trả tiền lãi vay hàng tháng cho nguyên đơn.

Từ những tài liệu chứng cứ và căn cứ quy định của pháp luật như đã phân tích, chứng minh trên và đề nghị của Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2015;

Căn cứ Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 272/2021/DSST ngày 08-12-2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 49/2021/QĐ-SCBSBA ngày 23/12/2021 của Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Lê Văn T phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0040338 ngày 23/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Văn T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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

Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC THẨM PHÁN**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Huyền Lê Thị Anh Minh

Nguyễn Thị Minh Phượng