

**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: 507/2021/DS-PT

Ngày: 25-5-2021.

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 Châu Thị Diệp.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị **Thủy**.
Ông Nguyễn Minh Quang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thuỳ.

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

Ngày 25 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Toà án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1628/2021/QĐ-PT ngày 14/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4992/2021/QĐ-PT ngày 11/5/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1946; Địa chỉ: B20 ấp W, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Bá K, sinh năm: 1983; Địa chỉ: 704 A, Phường Q, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh - đại diện theo uỷ quyền (theo văn bản uỷ quyền ngày 06/8/2020) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Đình M, sinh năm: 1954; Địa chỉ: 518 đường K, khu phố Q, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hán Thị Tiến M; sinh năm 1960 - Giám hộ đương nhiên (Quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự số 65/2021/QĐST-DS ngày 26/3/2021 của Toà án nhân dân quận B, Thành phố Hồ

Chí Minh. Trích lục đăng ký giám hộ số 01/TLGH ngày 14/4/2021 của Ủy ban nhân dân phường A, quận B) (có mặt).

2.2. Bà Hán Thị Tiến M, sinh năm: 1960; Địa chỉ: 518 đường K, khu phố Q, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh L - Luật sư Văn phòng Luật sư LC - Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Bà Vũ Thị N, sinh năm: 1949; Địa chỉ: 476 đường T, Phường E, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.1. Bà Lê Minh N, sinh năm: 1986 (có mặt).

3.2. Ông Lê Minh H, sinh năm: 1991 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 518 đường K, khu phố Q, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/11/2002, ông Nguyễn Văn Q có ký “Hợp đồng sang nhượng đất” với vợ chồng ông Lê Đình M và bà Hán Thị Tiến M. Theo đó, ông Q nhận chuyển nhượng 01 phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 62, tờ bản đồ 02, Bộ địa chính xã Lê Minh X (tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại đường T, xã L, huyện B với giá 112 lượng vàng SJC và đã đặt cọc cho vợ chồng ông M 10 (mười) lượng vàng SJC.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, ông Q liên hệ với Ủy ban nhân dân xã L, huyện B để thực hiện thủ tục sang tên thì được biết phần đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận và là đất trồng lúa, không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, ông Q mong muốn hủy hợp đồng nhận lại tiền cọc và đã nhiều lần liên hệ với vợ chồng ông M để thương lượng nhưng không nhận được sự thiện chí từ vợ chồng ông M.

Nay ông yêu cầu: Tuyên bố “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 18/11/2002 vô hiệu toàn bộ, buộc bị đơn ông Lê Đình M và bà Hán Thị Tiến M phải trả lại số vàng đã đặt cọc là 10 (mười) lượng vàng SJC tạm tính khoảng 560.100.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

2. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 18/11/2002, vợ chồng ông Lê Đình M và bà Hán Thị Tiến M có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q một phần đất diện tích khoảng 3.500m² thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí

Minh với giá chuyển nhượng là 32 lượng vàng SJC/1000m². Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Q có đặt cọc 10 (mười) lượng vàng SJC cho vợ chồng ông M. Sau 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tức ngày 08/12/2002, ông Q phải thanh toán hết 70% giá trị hợp đồng là 80 (tám mươi) lượng vàng SJC cho bà M và ông M nhưng cho đến hôm nay ông Q vẫn không thanh toán bất kỳ đồng nào cho vợ chồng ông M.

Theo thỏa thuận, nếu ông Q không tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất trên thì ông Q sẽ mất số vàng đã đặt cọc. Bị đơn không đồng ý trả lại cho nguyên đơn số vàng đã nhận. Đồng thời đại diện bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu đối với vụ án này.

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

3.1. Bà Vũ Thị N:

Bà Vũ Thị N là vợ của ông Nguyễn Văn Q. Việc ông Q ký Hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/11/2002 với vợ chồng ông Lê Đình M, bà Hán Thị Tiến M thì bà hoàn toàn không biết và không tham gia vào giao dịch này. Bà xác định số tiền tương đương 10 lượng vàng SJC mà ông Q trả trước cho vợ chồng ông M là tài sản riêng của ông Q, không phải là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà cam kết không khiếu nại, tranh chấp gì về sau.

3.2. Bà Lê Minh N:

Bà là con của ông Lê Đình M và bà Hán Thị Tiến M. Tại thời điểm hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/11/2002 thì bà còn nhỏ nên bà không biết sự việc này. Bà khẳng định việc ông Q khởi kiện cha mẹ bà hoàn trả 10 cây vàng SJC là hoàn toàn không có cơ sở nên đề nghị Tòa án không công nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q.

3.3. Ông Lê Minh H:

Ông là con của ông Lê Đình M và bà Hán Thị Tiến M. Tại thời điểm hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/11/2002 thì ông còn nhỏ nên ông không biết sự việc này. Ông khẳng định việc ông Q khởi kiện cha mẹ ông hoàn trả 10 cây vàng SJC là hoàn toàn không có cơ sở nên đề nghị Tòa án không công nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q.

4. Bản án sơ thẩm số 74/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/11/2002 ký giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Lê Đình M, bà Hán Thị Tiến M

đối với việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Buộc ông Lê Đình M, bà Hán Thị Tiến M cùng có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 564.500.000 đồng (năm trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, quyền kháng cáo.

5. Ngày 05/02/2021, bà Hán Thị Tiến M có đơn kháng cáo, đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2002. Ông Q vì phạm không thực hiện hợp đồng nên mất cọc.

6. Tại phiên toà phúc thẩm:

6.1. Bà Hán Thị Tiến M xác định không nhận 10 lượng vàng SJC. Bà cho rằng người đại diện **theo** uỷ quyền của bà đã trình bày không đúng ý chí của bà.

6.2. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn cho rằng “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 18/11/2002 bản chất không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là hợp đồng đặt cọc chỉ nhằm để đảm bảo việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc này có đủ điều kiện về nội dung và hình thức, nên hợp đồng này có hiệu lực. Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về thời hiệu khởi kiện vì từ thời điểm vi phạm hợp đồng đến nay đã quá thời hiệu khởi kiện.

Không có văn bản xác nhận có việc giao nhận tiền. Từ đầu ý chí, lời khai của bà Hán Thị Tiến M đều nói rõ vợ chồng ông bà M không nhận 10 lượng vàng SJC. Quá trình tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của **bị đơn là** ông Lê Thanh H đã khai khác, thừa nhận có nhận 10 lượng vàng SJC là không đúng với ý chí của người uỷ quyền nhưng cấp sơ thẩm đã không triệu tập người uỷ quyền để làm rõ lời khai là có thiếu sót.

Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã không xem xét thời hiệu khởi kiện, không xem xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng bản chất là hợp đồng đặt cọc từ đó xác định hợp đồng vô hiệu và xử lý theo hướng xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm là áp dụng sai pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện, hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

6.3. Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại cấp sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn đã thừa nhận có nhận số tiền cọc 10 lượng vàng SJC. Đây là chứng cứ không cần phải chứng minh.

Đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiêu đề và nội dung Giấy chuyển nhượng ngày 18/11/2002 đã thể hiện đủ. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông bà M chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng này đã vi phạm về hình thức và nội dung nên vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm nên không áp dụng thời hiệu.

6.4. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bà Hán Thị Tiến M trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật;

+ Về nội dung :

- Hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/11/2002 bản chất chỉ mới dừng lại ở giai đoạn đặt cọc, trong đơn khởi kiện nguyên đơn cũng yêu cầu đòi tiền cọc nên cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Hai bên đều biết phần đất thoả thuận chuyển nhượng chưa có giấy tờ nên đây chỉ là bước đầu thoả thuận đặt cọc để khi có giấy tờ sẽ tiến hành thủ tục ra xã. Do đó, việc đặt cọc để thực hiện giao dịch này có giá trị, có hiệu lực nên phải áp dụng thời hiệu theo yêu cầu của bị đơn. Thời hiệu khởi kiện tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 02 năm. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu.

- Đề nghị: chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, huỷ án bản án dân sự sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng:

Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Hán Thị Tiến M làm trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Toà án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Tại cấp phúc thẩm, bà Hán Thị Tiến M xuất trình vi bằng bản tự khai soạn thảo gửi qua email giữa bà và **người đại diện theo uỷ quyền** là ông Lê

Thanh H nội dung soạn thảo không có việc ông bà thừa nhận đã nhận số tiền cọc 10 lượng vàng SJC nhưng quá trình tố tụng ông H khai có nhận 10 lượng vàng.

Xét thấy bản khai này và bản khai nộp cho Toà cấp sơ thẩm ngày 08/5/2018, có chữ ký của ông Lê Đình M và bà Hán Thị Tiến M có nội dung không khác nhau nên không phải là chứng cứ mới.

Bị đơn cũng cung cấp quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định số 3554/QĐ_UB ngày 24/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hán Thị Tiến M. Chứng cứ này không thay đổi nội dung cấp sơ thẩm đã xem xét theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0911 QSDĐ/GCN.2002. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2002 nhưng bà Hán Thị Tiến M và ông Lê Đình M chỉ có quyền và nghĩa đối với phần diện tích thỏa thuận bán kể từ ngày 24/12/2002. Hợp đồng chuyển nhượng này đã được lập khi bà Tiến M và ông M chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn còn cung cấp Quyết định giải quyết việc dân sự số 65/2021/QĐST-DS ngày 26/3/2021 của Toà án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuyên bố ông Lê Đình M mất năng lực hành vi dân sự và Quyết định trích lục đăng ký giám hộ số 01/TLGH ngày 14/4/2021 của Ủy ban nhân dân phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh xác định người giám hộ của ông M là bà Hán Thị Tiến M.

Luật sư và đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng do chỉ mới thực hiện ở giai đoạn đặt cọc nên phải xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và do cả hai đều biết đất chưa có giấy tờ nên thỏa thuận này là để giao kết việc thực hiện giao dịch. Hợp đồng đặt cọc có giá trị nên áp dụng thời hiệu hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Xét thấy, trong tiêu đề của hợp đồng ghi rõ “Hợp đồng chuyển nhượng đất”. Trong nội dung ghi rõ “Bên A đồng ý nhượng cho bên B lô đất...”. Nội dung có ghi rõ tổng số tiền, phương thức thanh toán.

Như vậy, về hình thức, nội dung thì Hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/11/2002 giữa bà Hán Thị Tiến M và ông Nguyễn Văn Q là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các bên chỉ mới thực hiện ở giai đoạn đặt cọc. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và đòi lại số tiền đặt cọc chứ không phải chỉ tranh chấp đòi lại tiền cọc.

Tuy nhiên, nếu cho đây là “Hợp đồng đặt cọc” thì căn cứ Điều 358, Điều 121, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 1995 thì việc đặt cọc để đảm bảo cho một giao dịch được thực hiện cũng cần xem xét hiệu lực của giao dịch dân sự đó.

Khi giao dịch dân sự không có hiệu lực thì điều khoản hợp đồng đặt cọc không có giá trị.

Tại khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993 quy định: *“Không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây: 1. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp”*.

Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất: *“1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai”*.

Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993, thì *“... hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”*.

Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/11/2002: tại thời điểm chuyển nhượng, bà Hán Thị Tiến M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0911 QSDĐ/GCN.2002, bà Hán Thị Tiến M được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 24/12/2002.** Do đó, việc thỏa thuận để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 1995: *“...Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định...”*.

Về thời hiệu khởi kiện: bị đơn đề nghị xem xét thời hiệu, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự năm 1995: *“...Đối với giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”*. Do đó tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Lê Đình M, bà Hán Thị Tiến M không tính thời hiệu. Quyền yêu cầu tuyên bố giao dịch này vô hiệu không bị hạn chế nên nguyên đơn không cần chứng minh lý do vì sao đến nay mới khởi kiện.

Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: *“...khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn không thừa nhận đã nhận 10 lượng vàng SJC từ nguyên đơn. Xét thấy, toàn bộ quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Lê Đình M và bà Hán Thị Tiến M đều thừa nhận có nhận số vàng đặt cọc 10 lượng vàng SJC - Ông Lê Thanh H là đại diện hợp pháp của ông M, bà M theo văn bản ủy quyền được lập tại Văn Phòng công chứng NQC ngày 30/3/2018. Văn bản ủy quyền này là hợp pháp. Tại thời điểm ủy quyền,

ông Lê Đình M chưa có Quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi của Toà án. Ông Lê Đình M, bà Hán Thị Tiến M phải chịu trách nhiệm trong phạm vi ủy quyền với người mà ông bà đã ủy quyền. Trong tất cả các biên bản làm việc, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều xác nhận có nhận số tiền cọc 10 lượng vàng SJC.

Ngoài ra, tại đơn kháng cáo ngày 05/02/2021, bà Hán Thị Tiến M xác nhận chữ ký của bà có nội dung: "... việc ông Q đặt cọc cho chúng tôi sau đó ông Q vi phạm hợp đồng như trên cũng khiến ông Q phải mất cọc...", "...Do ông Q vi phạm không thực hiện tiếp hợp đồng nên căn cứ theo hợp đồng ông Q bị mất số tiền cọc 10 lượng vàng". Như vậy, trong đơn kháng cáo có chữ ký của mình, bà Hán Thị Tiến M cũng đã xác nhận có nhận số vàng đặt cọc là 10 lượng vàng SJC.

Mặc dù không có biên bản giao nhận vàng nhưng thừa nhận của các bên là cơ sở xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2002 giữa bà Hán Thị Tiến M và ông Nguyễn Văn Q chỉ mới thực hiện ở giai đoạn đặt cọc. Bên mua đã giao cho bên bán số vàng đặt cọc là 10 lượng vàng SJC. Do đó, bên bán phải hoàn trả lại số tiền đã nhận.

Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn bộ chứng cứ và áp dụng quy định của pháp luật để đưa ra quyết định là phù hợp. Chứng cứ bị đơn cung cấp tại phiên toà phúc thẩm không có căn cứ làm thay đổi bản chất sự việc. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Do tại phiên phúc thẩm bị đơn có cung cấp Q định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự của ông Lê Đình M nên điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 693, Điều 137, khoản 2 Điều 689, Điều 128, khoản 2 Điều 137, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 của Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ngày 30/12/2016, điểm d mục I Danh mục án phí lệ phí Toà án. Điều 02 Luật Người cao tuổi năm 2009.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hán Thị Tiến M.

2. Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

2.2. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng đất” lập ngày 18/11/2002 ký giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Lê Đình M, bà Hán Thị Tiến M đối với việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

2.3. Buộc bà Hán Thị Tiến M, ông Lê Đình M - do bà Hán Thị Tiến M làm giám hộ - có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 564.500.000 đồng (trong đó phần mỗi người là 282.250.000 đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Hán Thị Tiến M và ông Lê Đình M - do bà Hán Thị Tiến M làm giám hộ - chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn tiền cho ông Nguyễn Văn Q thì 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 là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm.

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, bị đơn đã nộp đủ cho cơ quan thẩm định.

4. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Hán Thị Tiến M và ông Lê Đình M - do bà Hán Thị Tiến M làm giám hộ.

5. Quyền và nghĩa vụ của các đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Châu Thị Diệp