

**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: 1090/2020/DS-PT  
Ngày: 14/12/2020  
V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và tranh chấp hợp đồng vay  
tài sản về tài sản.

**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 Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Phạm Thị Kim.

**- 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 Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công Ki vụ án thụ lý số 354/2020/TLPT - DS ngày 01 tháng 07 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản về tiền lãi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2020/DS-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5390/2020/QĐPT - DS ngày 27/10/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 411/2 Dương Thị Mười, Tổ 9, Khu phố 4, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 35 Nguyễn Thị Châu, Tổ 99, ấp Bến Cỏ, xã B, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Lê Thị Mỹ Ph, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 411/2 Dương Thị Mười, Tổ 9, Khu phố 4, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Văn Q, chết năm 2012.

Đại chỉ: 35 Nguyễn Thị Châu, Tổ 99, ấp Bến Cỏ, xã B, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q:

3.2.1. Bà Trần Thị D, sinh năm 1943.

3.2.2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1973.

3.2.3. Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm 1978.

3.2.4. Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: 35 Nguyễn Thị Châu, Tổ 99, ấp Bến Cỏ, xã B, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2.5. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1975.

3.2.6. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Thuận, xã B, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2.7. Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp 6, xã C, huyện E, Thành Phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện nộp ngày 21/6/2011, các bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản làm việc, biên bản đối chất và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài T trình bày:*

Vào ngày 06/8/2009, ông và ông Nguyễn Văn S có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 4.509,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945352, vào sổ cấp giấy chứng nhận H00133/10 ngày 15/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông S vào ngày 15/3/2007, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 21973, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35 đường Nguyễn Thị Châu (đường số 443 cũ), tổ 99, ấp Bến Cỏ, xã B, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng ngày, tại Phòng Công chứng số 5, ông và ông S có làm “Hợp đồng mua bán” viết tay, nội dung thể hiện ông S xác nhận bán cả nhà, đất và đã nhận đủ của bên mua số tiền là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, hai bên cam kết trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, ông S được quyền thay đổi nội dung hợp đồng mua bán này nhưng phải hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường cho bên mua số tiền là 19% giá trị hợp đồng, tuy nhiên cho đến nay ông S vẫn không giao đất và không thực hiện theo thỏa thuận đã cam kết. Do vậy ông yêu cầu Tòa án buộc ông S phải giao toàn bộ nhà đất đã chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông có đến xem xét hiện trạng đất và trên đất có 01 căn nhà chính cùng một số chuồng heo, chưa có xưởng gỗ.

Tại phiên tòa ông T cho rằng ngày 06/8/2009 ông và ông S có gặp người làm chứng - bà Đỗ Thị Kim Cúc là không đúng sự thật, ông chỉ gặp bà Cúc vào

ngày 29/10/2010 tại một đám giỗ nên việc bà Cúc cho rằng giao dịch dân sự giữa ông và ông S là giao dịch vay tiền là không đúng.

*Tại các bản tự khai ngày 25/01/2011, 08/7/2014, đơn yêu cầu phản tố ngày 13/10/2019, biên bản hòa giải, biên bản làm việc, biên bản đối chất và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, sự thật của việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 21973, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông và ông T chỉ là hình thức để đảm bảo cho việc ông vay số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng của ông T giải chấp lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông tại Ngân hàng. Người môi giới trong vụ việc này là ông Trương Văn Thanh và bà Đỗ Thị Ngọc Tuyết hứa hẹn với ông là sẽ giới thiệu ông vay ở Ngân hàng khác với mức lãi suất thấp hơn nên ông tin tưởng và ký hợp đồng trên, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng, ông T giữ luôn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận H00133/10 ngày 15/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông vào ngày 15/3/2007.

Ông vay tiền của ông T với lãi suất là 7%/tháng, khi nhận tiền tại Phòng Công chứng có sự có mặt của người làm chứng là bà Cúc, ông T giữ lại của ông số tiền là 168.000.000 (Một trăm sáu mươi tám triệu) đồng, trong đó bao gồm tiền lãi tháng 8/2009 là 84.000.000 (Tám mươi bốn triệu) đồng và tiền môi giới là 7% cho người môi giới là bà Tuyết và ông Thanh tương đương 84.000.000 (Tám mươi bốn triệu) đồng, việc này thể hiện tại giấy nhận cọc ngày 03/8/2009, Hợp đồng mua bán ngày 06/8/2009, Giấy viết tay xác nhận của ông T viết khi nhận số tiền lãi ông trả là 84.000.000 (Tám mươi bốn triệu) đồng vào ngày 06/8/2009. Sau đó, do ông không vay tiền Ngân hàng được nên không có tiền trả lại cho ông T. Ông yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 21973, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/8/2009 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, ông sẽ trả lại cho ông T số tiền gốc đã vay là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, riêng tiền lãi ông chỉ chấp nhận trả lãi tính đến khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện E vào ngày 17/4/2010, lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước, đồng thời ông vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị ông T phải trả cho ông số tiền 84.000.000 (Tám mươi bốn triệu) đồng là tiền lãi ông T đã nhận của ông theo giấy biên nhận ngày 06/8/2009.

*Tại bản tự khai ngày 25/4/2011, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Mỹ Ph trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Hoài T, thời điểm chồng bà ký hợp đồng mua bán với ông S do bà mới sinh con nên không tham gia vào quá trình mua bán, bà thống nhất với ý kiến của ông T và giao toàn quyền quyết định cho ông T.

*Tại bản tự khai ngày 22/7/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Huỳnh Ngân trình bày:*

Bà là vợ của ông S, thời điểm chồng bà và ông T ký hợp đồng mua bán đất bà chưa kết hôn với ông S nên bà không có liên quan gì đến việc tranh chấp đất giữa hai bên, bà thống nhất với ý kiến của ông S.

*Tại các bản tự khai ngày 27/4/2011 và 24/4/2015, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Q là bà Trần Thị D trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Q (chết năm 2012) và là mẹ của ông Nguyễn Văn S. Quyền sử dụng đất ông S bán cho ông T là tài sản chung của vợ chồng bà tạo dựng được, do ông S khó khăn cần vốn làm ăn nên bà có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông S để lấy vốn làm ăn sau này lo cho các em, tuy nhiên ông S tự ý vay tiền của ông T và ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất mà không có ý kiến của vợ chồng bà, sau khi biết sự việc, chồng bà có làm đơn khiếu nại gửi Tòa án và các cấp chính quyền. Trên quyền sử dụng đất có căn nhà chính của vợ chồng bà, các công trình chuồng trại, xưởng gỗ và một số ngôi mộ của ông bà tổ tiên trong gia đình đã chôn cất từ rất lâu.

*Tại các bản tự khai ngày 27/4/2011 và 24/4/2015, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Q gồm ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Thanh K, ông Nguyễn Thanh D, ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Thanh K và ông Nguyễn Công Quyền trình bày:*

Các ông là con của ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị D, các ông thống nhất với ý kiến của mẹ, phần đất đang tranh chấp hiện gia đình đang sinh sống nên đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 21973, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/8/2009 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông T và ông S.

*Tại các bản tự khai ngày 03/4/2013 và 24/4/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Bích Hạnh trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh K, bà đang sinh sống tên phần đất đang tranh chấp, bà thống nhất với ý kiến của ông K.

*Tại bản tự khai ngày 14/9/2011, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thu Thủy trình bày:*

Năm 2006 bà được ông Q và bà D cho một phần đất để làm nhà ở và bà có bỏ ra số tiền 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng để xây một căn nhà lá tạm trú trên phần đất đang tranh chấp. Bà không có ý kiến gì.

*Tại các bản tự khai ngày 25/4/2011, 08/7/2014 và 23/5/2019, biên bản đối chất ngày 03/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn Thanh trình bày:*

Ông là người cùng bà Đỗ Thị Ngọc Tuyết giới thiệu cho ông S bán phần đất có diện tích 4.509,1m<sup>2</sup> cho ông T với giá 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, ông T đã giao đủ số tiền trên cho ông S, bà Tuyết có yêu cầu ông T giữ lại 84.000.000 (Tám mươi bốn triệu) đồng là tiền công môi giới mua bán đất và chi phí giải chấp tại Ngân hàng Thương Tín - Chi nhánh Tân Quy. Ông đề nghị Tòa án buộc ông S giao đất cho ông T. Ông không đồng ý với yêu cầu của ông S, trên thực tế ông và bà Tuyết chỉ nhận 84.000.000 (Tám mươi bốn triệu)

đồng tiền cò từ ông T, còn chuyện ông T có cho ông S vay tiền và tính lãi hay không thì ông không biết, cũng không có chuyện ông và bà Tuyết thỏa thuận vay tiền từ bên ngoài cho ông S để ông S thanh lý hợp đồng với ông T.

*Tại bản tự khai ngày 05/5/2011, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Ngọc Tuyết trình bày:*

Bà là người giới thiệu cho ông S chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.509,1m<sup>2</sup> cho ông T với giá 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, ông T đã giao đủ số tiền trên cho ông S, bà nhớ ông T có giữ lại số tiền 84.000.000 (Tám mươi bốn triệu) đồng là tiền công môi giới mà bà và ông Thanh giới thiệu cho ông S bán đất. Bà đề nghị Tòa án buộc ông S phải giao đất cho ông T.

*Tại bản tự khai ngày 18/5/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã B, huyện E - có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh Luân trình bày:*

Ủy ban nhân dân xã B, huyện E không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông T và ông S, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân xã B, huyện E cũng đã có văn bản số 958/UBND ngày 19/12/2015 và văn bản số 101/UBND ngày 24/02/2016 trả lời khiếu nại của ông T về các công trình xây dựng trên phần đất đang tranh chấp.

*Tại văn bản số 350/CV-CC5 ngày 21/02/2016 và văn bản số 938/CV-CC5 ngày 11/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh - có người đại diện theo ủy quyền là ông Từ Dương Tuấn trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, vào ngày 03/8/2009, Công chứng viên Phòng Công chứng số 5 có nhận được yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông S và bên nhận chuyển nhượng là ông T, các bên đã nộp hồ sơ và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 36 của Luật Công chứng năm 2006, trên cơ sở ý chí của các bên, công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên, đến ngày 06/8/2009, sau khi các bên tự đọc lại nội dung hợp đồng đã giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của hợp đồng, các bên đã đồng ý và tự nguyện giao kết hợp đồng, Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên, do vậy việc công chứng hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 6 của Luật Công chứng năm 2006 thì “Hợp đồng có giá trị chứng cứ và không phải chứng minh”. Vì vậy Phòng Công chứng số 5 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tường trình ngày 21/9/2010, lời khai tại biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 12/01/2011, người làm chứng là bà Đỗ Thị Kim Cúc trình bày:*

Tháng 7/2009 bà có nhận hồ sơ của ông S đề nghị bà tìm người để vay số tiền 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng), bà đã chuyển hồ sơ này cho bà Đỗ Thị Ngọc Tuyết, bà Tuyết giới thiệu sang cho ông T và ông T cho ông S vay số tiền trên với lãi suất 7%/tháng, tiền môi giới là 7%. Để đảm bảo cho khoản vay, ông T và ông S thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

bà có chứng kiến và xác nhận sự thật giữa ông T và ông S chỉ là giao dịch vay tiền.

*\* Bản án dân sự sơ thẩm số 282/2010/DS-ST ngày 17/9/2010 (lần thứ nhất) của Tòa án nhân dân huyện E tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài T: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21973, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2009, công chứng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông S phải giao đất đã chuyển nhượng cho ông T ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.*

*\* Bản án dân sự phúc thẩm số 50/2011/DS-PT ngày 17/01/2011 (lần thứ nhất) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 282/2010/DS-ST ngày 17/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện E để xét xử lại vì cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ các căn nhà có trên phần đất tranh chấp và những người đang thường trú, sinh sống tại đây, căn nhà có phù hợp với quy hoạch chung, có được phép tồn tại và chuyển nhượng hay không.*

*\* Bản án dân sự sơ thẩm số 325/2013/DS-ST ngày 19/8/2013 (lần thứ hai) của Tòa án nhân dân huyện E tuyên xử: Buộc ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hoài T số tiền tương đương giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 3.607.280.000đ (Ba tỷ sáu trăm lẻ bảy triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng). Lý do: Căn cứ vào biên bản xem xét hiện trạng vị trí nhà đất lập ngày 15/7/2011, trên đất tranh chấp có tổng cộng 04 căn nhà, 01 dãy chuồng heo và một số công trình phụ khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21973, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2009, công chứng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh không đúng quy định của pháp luật.*

*\* Bản án dân sự phúc thẩm số 237/2014/DS-PT ngày 25/02/2014 (lần thứ hai) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 325/2013/DS-ST ngày 19/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện E để xét xử lại vì cấp sơ thẩm chỉ định giá một loại đất trong khi quyền sử dụng đất tranh chấp bao gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm, trên đất có nhà và các công trình phụ nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ nhà và các công trình phụ là của ai, có được tồn tại hay không.*

*\* Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2016/DS-ST ngày 23/5/2016 (lần thứ ba) của Tòa án nhân dân huyện E tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài T về việc yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn S phải giao toàn bộ nhà và đất có diện tích 4.509,1m<sup>2</sup> cho ông T. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21973, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2009, công chứng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông S có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 2.414.328.566đ (Hai tỷ bốn trăm mười bốn triệu ba trăm hai mươi tám ngàn năm trăm sáu mươi sáu đồng).*

*\* Bản án dân sự phúc thẩm số 1036/2016/DS-PT ngày 13/9/2016 (lần thứ ba) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 218/2016/DS-ST ngày 23/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện E để*

*xét xử lại. Lý do: Cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Trương Văn Thanh và bà Đỗ Thị Ngọc Tuyết không đúng, cấp sơ thẩm chưa làm rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhằm che giấu một giao dịch nào khác hay không. Cấp sơ thẩm chưa cho ông Nguyễn Văn S nộp tiền tạm ứng án phí đối với số tiền 84.000.000đ. Cấp sơ thẩm chưa định giá đầy đủ từng loại đất.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2020/DS - ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài T về việc yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21973, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2009, công chứng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh và giao nhà, đất có diện tích 4.509,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945352, vào sổ cấp giấy chứng nhận H00133/10 ngày 15/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông S vào ngày 15/3/2007.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21973, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2009, công chứng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

**2.** Buộc ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Hoài T số tiền 2.894.550.000 (Hai tỷ tám trăm chín mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng, bao gồm 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng tiền gốc và 1.694.550.000 (Một tỷ sáu trăm chín mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng tiền thiệt hại.

Thi hành ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

**3.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoài T trả lại số tiền lãi là 84.000.000 (Tám mươi bốn triệu) đồng.

**4.** Buộc ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Hoài T số tiền chi phí đo đạc, định giá và xem xét hiện trạng là 12.188.566đ (Mười hai triệu một trăm tám mươi tám ngàn năm trăm sáu mươi sáu đồng).

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

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

Đến ngày 04/6/2020 nguyên đơn ông Nguyễn Hoài T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm về phần định giá và ngày 09/6/2020 bị đơn ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

\* Nguyên đơn ông Nguyễn Hoài T và bị đơn ông Nguyễn Văn S cùng thống nhất và thoả thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ kiện như sau:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn S đồng ý thanh toán cho nguyên đơn ông Nguyễn Hoài T tổng cộng số tiền là 1.950.000.000 (Một tỷ chín trăm năm

mười triệu) đồng để hai bên chấm dứt toàn bộ vụ kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21973, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2009 do Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và “Hợp đồng mua bán” viết tay ngày 06/8/2009, giữa ông Nguyễn Hoài T và ông Nguyễn Văn S, đối với phần đất tọa lạc tại số 35 đường Nguyễn Thị Châu (đường số 443 cũ) tổ 99, ấp Bến Cỏ, xã B, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích là 4.509,1 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00133/10 ngày 15 tháng 03 năm 2007 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Nguyễn Văn S.

- Thời gian giao - nhận tiền được ấn định như sau:

+ Ngày 14/01/2021, ông Nguyễn Văn S giao cho ông Nguyễn Hoài T số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng;

+ Ngày 14/02/2021, ông Nguyễn Văn S giao cho ông Nguyễn Hoài T số tiền là 950.000.000 (chín trăm năm mươi triệu) đồng.

- Sau khi ông Nguyễn Văn S thanh toán cho ông Nguyễn Hoài T toàn bộ số tiền trên thì ông T có trách nhiệm giao lại cho ông S toàn bộ bản chính các loại giấy tờ mà ông T đang giữ như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945352, vào sổ cấp giấy chứng nhận H00133/10 ngày 15/3/2007 do UBND huyện E cấp cho ông S vào ngày 15/3/2007; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân mang tên ông S; Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin địa chính. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về các chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Điều 298, Điều 303, Điều 305 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 tại phiên tòa phúc thẩm về phần thủ tục, phần hỏi, phần tranh luận.

Về hình thức kháng cáo: Ngày 04/6/2020, nguyên đơn kháng cáo, ngày 09/6/2020 bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 năm 2015 kháng cáo đương sự trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo đối với phần định giá tài sản mà Tòa án nhân dân huyện E đã áp dụng trong bản án. Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn và bị đơn đã đưa ra nội dung thỏa thuận giải quyết vụ án như sau:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn S đồng ý trả cho ông nguyên đơn ông Nguyễn Hoài T số tiền 1.950.000.000 đồng, để hai bên chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21973, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2009 công chứng tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh và “Hợp đồng mua bán” viết tay ngày 06/8/2009, giữa ông Nguyễn Hoài T và ông Nguyễn Văn S đối với phần đất có diện tích là 4.509,1 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào



số: H00133/10 ngày 15 tháng 03 năm 2007 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn S, phần đất tọa lạc tại ấp Bến Cỏ, xã B, huyện E, thành phố Hồ Chí Minh; và chấm dứt vụ kiện.

- Thời hạn giao số tiền 1.950.000.000 đồng là 60 ngày, thực hiện làm 2 đợt:

Đợt I ngày 11/01/2021 trả 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Đợt II ngày 11/02/2021 trả 950.000.000 (chín trăm năm mươi triệu) đồng.

Thực hiện tại cơ quan thi hành án.

Sau khi nhận đủ số tiền 1.950.000.000 đồng, nguyên đơn ông Nguyễn Hoài T phải giao lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945352, vào sổ cấp giấy chứng nhận H00133/10 ngày 15/3/2007 do UBND huyện E cấp cho ông S vào ngày 15/3/2007.

Chi phí tố tụng và án phí các đương sự phải thực hiện theo quy định pháp luật.

Xét thấy việc thỏa thuận của các bên đương sự không trái đạo đức xã hội và đúng theo quy định pháp luật nên chấp nhận. Đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận việc thỏa thuận của nguyên đơn ông Nguyễn Hoài T và bị đơn ông Nguyễn Văn S theo nội dung trên. Sửa bản án sơ thẩm số: 128/2020/DS-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện E. Chi phí tố tụng và án phí các đương sự phải thực hiện theo quy định pháp luật.

### **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] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hoài T, ông Nguyễn Văn S đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, 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] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Văn S và nguyên đơn Nguyễn Hoài T đã thống nhất thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ kiện với những nội dung như sau:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn S đồng ý thanh toán cho nguyên đơn ông Nguyễn Hoài T tổng cộng số tiền là 1.950.000.000 (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng để hai bên chấm dứt toàn bộ vụ kiện về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21973, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2009 do Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và “Hợp đồng mua bán” viết tay ngày 06/8/2009, giữa ông Nguyễn Hoài T và ông Nguyễn Văn S đối với phần đất có diện tích là 4.509,1 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00133/10 ngày 15/03/2007 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Nguyễn Văn S. Quyền sử dụng đất này tọa lạc tại số 35 đường Nguyễn

Thị Châu (đường số 443 cũ) tổ 99, ấp Bến Cỏ, xã B, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thời gian giao - nhận tiền được ấn định như sau:

+ Ngày 14/01/2021, ông Nguyễn Văn S giao cho ông Nguyễn Hoài T số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng;

+ Ngày 14/02/2021, ông Nguyễn Văn S giao cho ông Nguyễn Hoài T số tiền là 950.000.000 (chín trăm năm mươi triệu) đồng.

Sau khi ông Nguyễn Văn S thanh toán cho ông Nguyễn Hoài T toàn bộ số tiền trên thì ông T có trách nhiệm giao lại cho ông S toàn bộ bản chính các loại giấy tờ mà ông T đang giữ như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945352, vào sổ cấp giấy chứng nhận H00133/10 ngày 15/3/2007 do UBND huyện E cấp cho ông S vào ngày 15/3/2007; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân mang tên ông S; Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin địa chính. Đối với tiền chi phí đo đạc, định giá và xem xét hiện trạng là 12.188.566 đồng do nguyên đơn chịu và đã nộp xong. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận về án phí dân sự sơ thẩm.

Xét thấy, các đương sự đã đưa ra được sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện giữa các đương sự về việc thỏa thuận như trên. Do đó đề nghị của đại diện VKS về việc sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận các đương sự tại phiên toà phúc thẩm là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

Về án phí: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 ; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

- Luật thi hành án dân sự;

#### **Tuyên xử:**

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2020/DS - ST ngày 27 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm như sau:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn S thanh toán cho nguyên đơn ông Nguyễn Hoài T số tiền tổng cộng là 1.950.000.000 (một tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng để hai bên chấm dứt toàn bộ vụ kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21973, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày

06/8/2009 do Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và “Hợp đồng mua bán” viết tay ngày 06/8/2009, giữa ông Nguyễn Hoài T và ông Nguyễn Văn S đối với phần đất là 4.509,1 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00133/10 ngày 15/03/2007 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Nguyễn Văn S. Quyền sử dụng đất này tọa lạc tại số 35 đường Nguyễn Thị Châu (đường số 443 cũ) tổ 99, ấp Bến Cỏ, xã B, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thời gian giao - nhận tiền được ấn định như sau:

+ Ngày 14/01/2021, ông Nguyễn Văn S giao cho ông Nguyễn Hoài T số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng;

+ Ngày 14/02/2021, ông Nguyễn Văn S giao cho ông Nguyễn Hoài T số tiền là 950.000.000 (chín trăm năm mươi triệu) đồng.

- Sau khi ông Nguyễn Văn S thanh toán cho ông Nguyễn Hoài T toàn bộ số tiền trên thì ông ông T có trách nhiệm giao lại cho ông S toàn bộ bản chính các loại giấy tờ mà ông T đang giữ như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 945352, vào sổ cấp giấy chứng nhận H00133/10 ngày 15/3/2007 do UBND huyện E cấp cho ông S vào ngày 15/3/2007; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân mang tên ông S; Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin địa chính.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

**3.** 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**4.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hoài T phải chịu số tiền là 35.250.000 (ba mươi lăm triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng được căn trừ vào số tiền 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) mà ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007825 ngày 30/6/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện E. ông T tiếp tục nộp số tiền là 11.250.000 (mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Văn S phải chịu số tiền là 35.250.000 (ba mươi lăm triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng được căn trừ vào số tiền 2.100.000 (Hai triệu một trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0022824 ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện E. ông S tiếp tục nộp số tiền là 33.150.000 (ba mươi ba triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng.

**5 .** Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Hoài T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0083957 ngày 04/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn S phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0084006 ngày 09/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, ông S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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 huyện E, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện E, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

**Lê Thị Ngọc Hương**