

Bản án số: 247/2022/DS-PT  
Ngày: 18/5/2022  
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:* Ông Nguyễn Đình Đức  
*Các Thẩm phán:* Bà Châu Thị Diệp  
Bà Nguyễn Thị Kim Cương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Diệp Lê Quỳnh 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 Hà Thị Thúy Hằng, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/4/2022, 11/5/2022 và 18/5/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 705/2020/DSPT ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 887/2020/DSST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1202/2022/QĐ-PT ngày 04/4/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4641/2022/QĐ-PT ngày 27/4/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B. (có mặt)  
Địa chỉ: Nhà không số, tổ ML ấp N, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:  
2.1 Nguyễn Thị C. (có mặt)  
Địa chỉ: 127/3 tổ ML ấp N, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Nguyễn Văn T.  
Địa chỉ: 127/3 tổ ML, ấp N, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Vĩnh Thanh H. (có mặt)

Địa chỉ: 26/25C ấp XTĐ 1, xã XTĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Nguyễn Tấn Đ. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 115/44 TTNM, khu phố S, phường Tân TTN, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Nguyễn Quốc Y. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị C. (có mặt)

Cùng địa chỉ: 127/3 tổ ML, ấp N, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ngày 07/03/2011, bà có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay một phần đất thuộc thửa đất của bà C, ông T diện tích 5x10,8m, diện tích là 54m<sup>2</sup> với giá là 300.000.000 đồng, phía ông T, bà C nhận đủ tiền và giao đất cho bà B sử dụng từ sau thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà đất đến nay. Khi chuyển nhượng ông T cam kết khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tách thửa sang tên cho bà B.

Ngày 10/03/2011, anh ruột bà là ông Nguyễn Tấn Đ cũng nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích 4,5x11m của ông T, bà C với giá 300.000.000 đồng. Phần đất này nằm liền kề phần đất bà B đã mua của ông T bà C trước đó. Đôi bên cũng đã giao đủ tiền và đất. Sau khi mua phần đất này, ông Đ và bà B quản lý sử dụng và đến năm 2016 thì ông Đ chuyển nhượng luôn phần đất này cho bà B với giá 400.000.000 đồng. Bà B sử dụng toàn bộ phần đất đã mua của bà C, ông T và của ông Đ đến nay.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà B xây dựng nhà tạm trên đất và sử dụng ổn định không tranh chấp gì. Giữa năm 2015, bà B biết được thông tin bà C, ông T đã chuyển mục đích sử dụng là đất ở đối với toàn bộ thửa đất có diện tích 1.205,8m<sup>2</sup> đất do bà C, ông T đứng tên giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH00995 ngày 23/08/2011 do Ủy ban nhân dân huyện HM đã cấp cho bà C, ông T. Ngày 22/12/2014 ông T, bà C tách thửa phần đất thuộc thửa 338 đất 329 tờ bản đồ số 16, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02148 ngày 22/12/2014 đứng tên bà C, ông T (*Phần đất của bà B và ông Đ mua của bà C, ông T ngày 07/3/2011 và ngày 10/03/2011 nằm trong phần đất này*). Đến ngày 13/07/2015 thì bà C, ông T đăng bộ sang tên toàn bộ thửa đất này cho con trai ruột là ông Nguyễn Quốc Y.

Sau khi biết được việc tách thửa, đăng bộ sang tên phần đất đã mua cho người khác, bà B, ông Đ nhiều lần yêu cầu bà C, ông T sang tên đất theo thỏa

thuận nhưng không có kết quả nên khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà C, ông T tách thửa sang tên phần đất đã mua theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu ngày 31/08/2020 nguyên đơn xác định bà cũng đồng ý nhận lại tiền đất tương đương với giá đất đã được Toà án thẩm định giá ngày 20/07/2020.

Bị đơn - Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn T thống nhất trình bày:

Vào năm 2011 gia đình bà có bán miếng đất cho cô B ngang 5m, dài 10,8m, đất nông nghiệp. Bán cho ông Đ miếng đất ngang 4,5m, dài 10,85m, tổng diện tích là 48,825m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp. Năm 2013, bà có bàn với bà B và ông Đ để gia đình chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở để sau này thuận tiện cho việc xây nhà cho bà B và ông Đ. Sau khi chuyển mục đích toàn bộ phần đất nông nghiệp là 1.205,8m<sup>2</sup> đất do bà C, ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00995 ngày 23/08/2011 do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp. Ngày 22/12/2014 ông T và bà C tách thửa phần đất thuộc thửa 338 đất 329 tờ bản đồ số 16, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh thành một thửa đất mới diện tích 128,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 797 tờ bản đồ số 16, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02148 ngày 22/12/2014 đứng tên bà C, ông T (*Phần đất của bà B và ông Đ mua của bà C, ông T ngày 07/03/2011 và 10/03/2011 nằm trong phần đất này*). Nhưng do sức khỏe không ổn định nên đến ngày 13/07/2015 thì bà C, ông T đăng bộ sang tên toàn bộ thửa đất này cho con trai ruột là ông Nguyễn Quốc Y để thuận tiện cho việc làm giấy tờ cho bà B, ông Đ. Đến năm 2017 bà B khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Hóc Môn buộc gia đình bà tách thửa phần đất đã bán năm 2011. Quá trình làm việc hai bên thoả thuận rút đơn về hoà giải. Gia đình bà yêu cầu bà B tháo dỡ nhà tạm thành đất trống để nhập phần đất bà C, ông T đã tách ra trước đó (*gồm phần đất đã bán cho bà B và ông Đ*) nhưng bà B phải trả lại tiền thuế gia đình bà đã bỏ ra để chuyển mục đích sử dụng đất và gia đình chỉ hỗ trợ bà B làm thủ tục tách thửa chứ không đồng ý trực tiếp đi tách thửa cho nguyên đơn.

Phía bà C cho rằng theo hai giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 07/03/2011 và ngày 10/03/2011 không có chữ ký của bà, việc bán đất do ông T thực hiện nên bà không biết việc mua bán đất, không nhận tiền mua bán đất với bà B, ông Đ nên mọi việc do ông T giải quyết. Bà chỉ đồng ý trả lại số tiền đất và lãi suất theo mức lãi suất quy định của ngân hàng từ ngày nhận tiền cho đến khi xử xong.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Ngày 10/03/2011, ông cũng nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích 4,5x11m của ông T, bà C với giá 6.000.000đồng/1m<sup>2</sup> nhân với diện tích hai bên đo đạc thực tế nhưng trong giấy tay ghi nhầm hơn 400.000.000 đồng. Phần đất

này nằm liền kề phần đất bà B đã mua của ông T bà C trước đó. Đôi bên cũng đã giao đủ tiền và đất. Sau khi mua phần đất này, ông Đ giao cho bà B quản lý và sử dụng đến hết năm 2016 thì ông Đ chuyển nhượng luôn phần đất này cho bà B với giá 390.000.000 đồng. Bà B sử dụng toàn bộ phần đất đã mua của bà C, ông T và của ông Đ đến nay.

Nay ông xác định phần đất này đã bán cho bà B nên thống nhất ý kiến bà B yêu cầu các bị đơn phải có nghĩa vụ tách thửa phần đất đã bán cho bà B yêu cầu các bị đơn phải có nghĩa vụ tách thửa phần đất đã bán cho bà B theo thỏa thuận và theo quy định, thi hành án có hiệu lực pháp luật.

## 2. Ông Nguyễn Quốc Y trình bày:

Ông khẳng định lời cha mẹ (ông T, bà C) khai là đúng sự thật, năm 2015 cha mẹ có đăng bộ sang tên phần đất cho ông để thuận tiện cho việc sang tên cho ông Đ, bà B khi đủ điều kiện do ba mẹ sức khỏe yếu. Sau khi bị bà B tố cáo, ông và gia đình đã thực hiện việc ra phòng công chứng lập hợp đồng trả lại phần đất trên cho cha mẹ là ông T, bà C để tiến hành hợp thửa, sau đó cho bà B mượn sổ tách thửa lại cho bà B. Ông cho rằng bản thân không còn liên quan đến việc tranh chấp giữa cha mẹ và bà B, ông Đ. Hiện nay ông Y đã làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 010531 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2017 để chuyển trả lại cho ông T bà C.

Tại Bản án sơ thẩm số 887/2020/DSST ngày 16/11/2020 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Công nhận các Hợp đồng tay mua bán đất ghi ngày 07/03/2011 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn T và ngày 10/03/2011 giữa ông Nguyễn Tấn Đ và ông Nguyễn Văn T, hợp đồng mua bán đất ngày 01/10/2016 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Tấn Đ. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C trả lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có giá trị 3.245.098.000 đồng, thi hành trả hết số tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Nguyễn Văn T có đại diện uỷ quyền là ông Trần Vĩnh Thanh H, bị đơn Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Quốc Y có đại diện uỷ quyền là bà Nguyễn Thị C chỉ đồng ý trả lại số tiền đất đã nhận của bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Tấn Đ và trả lãi suất theo quy định của ngân hàng từ thời điểm nhận tiền đến khi xét xử xong. Buộc Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tổng cộng là 3.245.098.000 đồng, thi hành án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 18/11/2020, bị đơn – bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B yêu cầu y án sơ thẩm.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị C và đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T là ông Trần Vĩnh Thanh H thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng mua bán, bà C ông T nhận lại đất và hoàn trả tiền gốc và lãi suất ngân hàng cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bà B và gia đình có trách nhiệm trả lại phần đất 100,9m<sup>2</sup> sau khi nhận đủ tiền, miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông T, bà C vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn – bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của bà C, ông T được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các chứng cứ nguyên đơn cung cấp tại hồ sơ vụ án là ba hợp đồng tay ghi Giấy mua bán đất các ngày 07/3/2011 (bà B mua đất của ông T, bà C), Giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 10/3/2011 (ông Đ mua đất của ông T, bà C), Giấy mua bán đất ngày 01/10/2016 (ông Đ bán lại đất cho bà B). Theo nội dung hai hợp đồng tay ngày 07/3/2011 và ngày 10/3/2011 thì bị đơn Nguyễn Văn T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B phần đất diện tích 54m<sup>2</sup>, bán cho ông Nguyễn Tấn Đ phần diện tích 4,5m x 10,85m, mỗi phần đất giá 300.000.000 đồng tổng diện tích khoảng 100m<sup>2</sup>, trong cả hai hợp đồng tay không ghi lô thửa nhưng ghi đất do ông T đứng tên tọa lạc tại địa chỉ 127/3 ấp 5, xã XTT, huyện

HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau này được Toà án cho đo đạc thì xác định tranh chấp thuộc thửa 797 tờ bản đồ số 16, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện do ông Nguyễn Quốc Y đứng tên giấy Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ ngày 13/7/2015 và đã chuyển trả cho ông T bà C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 010531 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2017. Tại phiên toà, nguyên đơn khai sau khi mua đất của bị đơn xong thì xây nhà tạm từ tháng 5/2011 đến nay. Tại Biên bản xác minh ngày 27/8/2020 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn, Công an xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh xác định bà Nguyễn Thị B có đăng ký tạm trú tại nhà không số ấp 5, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh từ 2014 đến nay. Mặt khác, trong Thông báo nộp thuế số 65733/TBNT – PNN ngày 02/7/2014 của Chi cục Thuế huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh ghi người nộp thuế là Nguyễn Thị B, địa chỉ nhận thông báo là 127/3 ấp N xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, việc bà B, ông Đ khai mua đất của bị đơn từ ngày 07/3/2011 và ngày 10/3/2011 là đúng sự thật. Việc chuyển nhượng đất này cũng được các bị đơn thừa nhận trong suốt quá trình tranh chấp với nguyên đơn. Tại phiên toà, bị đơn Nguyễn Văn T khai do cuộc sống khó khăn nên đã bán đất nông nghiệp cho bà B và ông Đ khi chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Khi bán đất thì chỉ có ông ký vào giấy mua bán nhưng số tiền bán đất thì do bà C giữ chứ ông không giữ tiền. Hơn nữa, sau khi mua đất, bà B đã xây nhà tạm để sinh sống, bà C không có ý kiến gì, mặc nhiên là việc chuyển nhượng đất được bà C đồng ý nên việc bà C khai không biết việc chuyển nhượng là không có cơ sở.

Khi cả hai bên thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07/3/2011 và 10/3/2011, bên bán là các bị đơn Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị C chưa đủ điều kiện về chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi các bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất từ năm 2014 đến nay, hai bên vẫn không huỷ bỏ hợp đồng tay mà mặc nhiên thừa nhận hợp đồng này. Mặt khác, như đã phân tích ở phần trên, nguyên đơn là người quản lý sử dụng toàn bộ phần đất đang tranh chấp (gồm cả phần đất chuyển nhượng và phần đất ông Đ chuyển nhượng của các bị đơn) bằng cách xây nhà tạm, đứng tên đăng ký điện, đăng ký tạm trú tại địa phương và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ các bị đơn.

Quá trình giải quyết và tại phiên toà, các đương sự đều thừa nhận việc mua bán đã hoàn tất thể hiện ở việc nguyên đơn đã nhận đất và giao đủ tiền mua đất, các bị đơn đã nhận đủ tiền và giao đủ diện tích đất đã bán cho nguyên đơn. Do đó, dù khi ký hợp đồng các bị đơn chưa đủ điều kiện và sau khi được cấp giấy chứng nhận và chuyển mục đích sử dụng thành đất ở như hiện nay, các bên không ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và theo vận dụng quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005 (nay là khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015) và Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận hiệu lực của các hợp đồng tay này mà không

xác định giao dịch bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2015 là có căn cứ.

Việc bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng và chỉ trả lại tiền vốn và lãi suất ngân hàng là không được chấp nhận.

Do Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng như vừa phân tích nêu trên nên các bị đơn có nghĩa vụ phải tách thửa đất cho nguyên đơn theo diện tích đất đã bán cho nguyên đơn và ông Đ từ tháng 3/2011. Căn cứ Quyết định 60 thì phần đất bà B yêu cầu tách thửa đủ điều kiện nhưng phần đất còn lại của các bị đơn sau khi tách thửa cho bà B chỉ còn lại 27,3m<sup>2</sup>, thửa đất còn lại này không đủ diện tích nói tối thiểu là 80m<sup>2</sup>. Do vậy việc tách thửa cũng không thực hiện được.

Tại đơn yêu cầu ngày 31/8/2020 và tại phiên tòa, bà B cũng đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo giá của tòa án đã cho thẩm định. Như đã phân tích ở trên, do Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng giữa các bên, nguyên đơn đồng ý nhận lại tiền theo giá đã định và trả lại đất cho bị đơn. Tại phiên tòa, các bị đơn yêu cầu trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận và lãi suất theo quy định của ngân hàng từ thời điểm nhận tiền là 07/3/2011 và ngày 10/3/2011 đến nay. Do đó Hội đồng xét xử có cơ sở buộc các bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn theo giá đã được Tòa án thẩm định theo yêu cầu của các bên.

Do phần đất còn lại 27,3m<sup>2</sup> làm đường đi không thể tách thửa, nên án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại tiền cho nguyên đơn theo định giá là có cơ sở. Sau khi trừ chi phí đóng thuế quyền sử dụng đất, số tiền nguyên đơn phải trả lại cho ông T bà C là 3.311.692.000 đồng – 66.594.000 đồng = 3.245.098.000 đồng.

Trên phần đất tranh chấp đã có nhà bà B sinh sống, nhưng án sơ thẩm chưa giải quyết, trả lại đất trống cho bị đơn là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà B đồng ý trả lại phần đất trên, chấm dứt hợp đồng khi nhận đủ tiền nên ghi nhận, cần bổ sung phần này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông T bà C có đơn xin miễn án phí và họ đều trên 60 tuổi, do đó được miễn án phí dân sự.

Về chi phí tố tụng: Phía bị đơn đã nộp 5.000.000 đồng theo Phiếu thu số 164 ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhưng lại rút yêu cầu thẩm định tại chỗ nên được hoàn lại.

Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa án sơ thẩm theo hướng bà B phải dọn đi, trả lại phần đất cho phía bị đơn và miễn án phí dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Bác kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 887/2020/DSST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

Công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 07/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị C; Hợp đồng ngày 10/3/2011 giữa ông Nguyễn Tấn Đ và ông Nguyễn Văn T; Hợp đồng ngày 01/10/2016 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Tấn Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị B giá trị quyền sử dụng đất 100,9m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là 3.245.098.000 đồng (Ba tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng) ngay sau án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Sau khi nhận đủ tiền, bà B và gia đình có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ phần diện tích đất 100,9m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C. Sau khi thi hành xong, các Hợp đồng mua bán đất nêu trên chấm dứt hiệu lực, ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị C được toàn quyền sử dụng mảnh đất 128,2m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02148 ngày 22/12/2014 theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự:

2.2 Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C.

Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị B 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo Biên lai thu số 0008564 ngày 01/10/2019 và 35.116.920 đồng (Ba mươi lăm triệu một trăm mười sáu nghìn chín trăm hai mươi đồng) theo Biên lai thu số 0076210 ngày 28/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị C 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0076994 ngày 30/11/2020 và 300.000 đồng (Ba trăm



ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0076993 ngày 30/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Chi phí tố tụng:**

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo Phiếu thu số 164 ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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 kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu/24.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Đình Đức**