

**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: 1019/2020/DS-PT

Ngày: 09/11/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; “Yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng nhà đất”; “Đòi lại giấy chứng nhận 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 Ngọc Hoa

*Các Thẩm phán:*

1/ Ông Lê Ngọc Tường

2/ Bà Vũ Thị Thu Hương

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án, 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:*** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 10 và ngày 02, ngày 09 tháng 11 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 425/DSPT ngày 16 tháng 9 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”, “Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”; “Yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng nhà đất”; “Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 175/2020/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5028/2020/QĐPT-DS ngày 28/9/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17010/2020/QĐ-PT ngày 13/10/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mậu H – sinh năm 1975

Địa chỉ: 133/W/282 đường E, Phường R, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Minh T – sinh năm 1974 – Đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2018 (có mặt).

Địa chỉ: Chung cư A2, số nhà 702 Khu phố Y, phường U, Thành phố I, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Mai Bá L – sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: 60 đường O, phường P, Thành phố H, Tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Nguyễn Thị Thanh T – sinh năm 1982 – Đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 21/01/2019 (có mặt).

Địa chỉ: số 781/A24 đường D, Phường G, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Chung Thúy A – sinh năm 1980 (vắng, có đơn đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: 36 đường 19/4, phường H, Thành phố H, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ liên lạc: 188 đường K, phường L, Thành phố H, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trương Thị Minh T – Luật sư Công ty luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1975

Địa chỉ: 1.03 lô B2 Chung cư A2, đường B, Phường C, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Linh: Ông Lê Minh T – sinh năm 1974 – Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 09/11/2019 (có mặt).

Địa chỉ: Chung cư A2, số nhà 207 Khu phố Y, phường U, Thành phố I, tỉnh Đồng Nai.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn – Ông Nguyễn Mậu H và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong suốt quá trình tham gia tố tụng như sau:*

Vào tháng 08/2018, do có nhu cầu về nhà ở nên Ông Nguyễn Mậu H có thỏa thuận chuyển nhượng của ông Mai Bá L phần đất diện tích 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 829, tờ bản đồ 56; trên đất có một căn nhà cấp 4, diện tích là 4m x 22m, thuộc phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Đất do ông Mai Bá L đứng tên chủ quyền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 05286 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 28/02/2015.

Sau khi kiểm tra tình trạng quy hoạch và pháp lý của thửa đất trên, xác định đây là tài sản riêng của ông Mai Bá L, ông H đã đồng ý mua và hai bên đã tiến

hành thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất trên với giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng.

Ông H đã chuyển khoản tiền cho ông L 05 lần, gồm: Lần thứ nhất ngày 24/5/2018, chuyển 200.000.000 đồng; lần thứ 2, ngày 20/6/2018 chuyển 300.000.000 đồng; lần thứ 3, ngày 28/6/2018 chuyển 300.000.000 đồng; lần thứ 4, ngày 13/8/2018 chuyển 215.000.000 đồng. Đến ngày 19/8/2018, ông H và ông L ký “Giấy cọc mua bán (chuyển nhượng) nhà” và ông H giao tiền mặt cho ông L thêm 100.000.000 đồng nên hai bên xác định số tiền đặt cọc mua bán nhà là 1.115.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì đến 25/8/2018 hai bên sẽ thanh toán số tiền còn lại là 685.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Trong thời gian này ông L đã giao nhà cho ông H để ông H tiến hành sửa chữa. Đến ngày 25/8/2018, ông H đã chuyển khoản cho ông L số tiền 685.000.000 đồng và ông L đã bàn giao bản chính giấy tờ nhà đất cho ông H.

Cùng ngày 25/8/2018, sau khi ông H đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà và đất ở theo thỏa thuận là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng, ông H và ông L đã đến Văn phòng công chứng S để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo đúng quy định của pháp luật. Tại Văn phòng công chứng ông H và ông L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã ký và xác nhận đã đọc nội dung hợp đồng, tuy nhiên hợp đồng không phát hành được lý do Văn phòng công chứng yêu cầu các bên về và cung cấp một số giấy tờ liên quan rồi chính thức phát hành. Tuy nhiên sau đó ông L đã cố tình từ chối tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình đồng thời ra điều kiện yêu cầu ông H phải đưa thêm 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng nữa thì mới đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H. Hai bên đã nhiều lần thỏa thuận để giải quyết tranh chấp nhưng không có kết quả, vì vậy ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu: Ông Mai Bá L tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên và Công nhận căn nhà và phần đất diện tích 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 829, tờ bản đồ 56, thuộc phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Ông Nguyễn Mậu H.

*Tại bản tự khai của bị đơn – ông Mai Bá L và lời khai của người đại diện hợp pháp ông L trong suốt quá trình tham gia tố tụng như sau:*

Ông Mai Bá L và Ông Nguyễn Mậu H là bạn bè thân thiết từ năm 1996, và thường xuyên làm ăn mua bán đất ở thành phố H với nhau. ông L thừa nhận đã nhận của Ông Nguyễn Mậu H 05 lần tiền, lần thứ nhất: Ngày 24/5/2018 ông H chuyển cho ông L 200.000.000 đồng; ngày 20/6/2018 ông H chuyển cho ông L 300.000.000 đồng; ngày 28/6/2018 ông H chuyển 300.000.000 đồng; ngày 13/8/2018 ông H chuyển 215.000.000 đồng và lần thứ 5 là 685.000.000 đồng

vào ngày 25/8/2018. Tổng số tiền ông L đã nhận của ông H là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng, mục đích là để mua đất ở thành phố H với nhau mà không liên quan gì đến nhà đất tại thửa đất có diện tích 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, thuộc phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/8/2018, ông H yêu cầu ông L viết giấy bán nhà cho ông H để hợp thức hóa số tiền ông H chuyển cho ông L nên ông L có viết giấy cọc bán nhà cho ông H theo ý ông H. Nội dung của giấy cọc mua bán nhà là: Giá bán nhà là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng, bên mua đặt cọc số tiền 1.115.000.000 (một tỷ một trăm mười lăm triệu) đồng. Hẹn ngày 25/8/2018 thanh toán số tiền còn lại là 685.000.000 (sáu trăm tám mươi lăm triệu) đồng. Việc ghi số tiền 1.115.000.000 (một tỷ một trăm mười lăm triệu) đồng trên giấy đặt cọc, ông L viết theo yêu cầu của ông H, thực chất đây là toàn bộ số tiền ông H chuyển cho ông L để mua hai lô đất cạnh ở thành phố H là 1.015.000.000 (một tỷ không trăm mười lăm triệu) đồng, không phải 1.115.000.000 (một tỷ một trăm mười lăm triệu) đồng. Nhưng vì lúc đó tâm lý ông L không bình tĩnh nên bị ông H lợi dụng tình cảm bạn bè bức bách, bị động làm theo yêu cầu của ông H nên nội dung và số tiền ghi trên giấy đặt cọc mua bán nhà là ghi theo lời ông H.

Đến ngày 24/8/2018, ông H nhắn tin yêu cầu ông L có mặt ở Sài Gòn để công chứng hợp đồng mua bán nhà ở quận Q. Trưa ngày 24/8/2018 ông L có mặt ở Sài Gòn. Sáng ngày 25/8/2018 ông H và ông L có mặt tại Văn phòng công chứng S, số 136 đường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi thực hiện công chứng, Công chứng viên yêu cầu phải có mặt vợ ông L nên không thực hiện được. ông H bảo ông L ký lần tay trước, giấy tờ của vợ ông L bổ sung sau, vì vậy hai bên ký hợp đồng công chứng không thành, ông H đã tự ý lấy bản chính giấy tờ nhà đất của ông L giữ mà không có sự đồng ý của ông L. Do đó ông Mai Bá L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Mậu H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - bà Chung Thúy A trình bày:*

Ông Mai Bá L và bà Chung Thúy A đăng ký kết hôn vào ngày 25/6/2008 tại Ủy ban nhân dân Phường D, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 48, quyển số 10/2008. Nhà đất có diện tích 85,8m<sup>2</sup> thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 05286 ngày 28/02/2015 đứng tên Mai Bá L là tài sản chung của vợ chồng ông Mai Bá L và bà Chung Thúy A. Việc ông L ký đặt cọc chuyển nhượng mua bán nhà đất với ông H, bà A hoàn toàn không biết và không đồng ý việc đặt cọc, mua bán chuyển nhượng này. bà A không đồng ý

với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu tuyên bố các giao dịch đặt cọc, mua bán diện tích đất 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, thuộc phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 05286 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 28/02/2015 giữa ông Mai Bá L và Ông Nguyễn Mậu H vô hiệu.

Yêu cầu Ông Nguyễn Mậu H giao trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05286 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 28/02/2015 mang tên ông Mai Bá L và yêu cầu Ông Nguyễn Mậu H giao trả lại đất, nhà cho bà vì ông H tự ý phá khóa vào ở, tự ý sửa chữa căn nhà mà không có sự đồng thuận và bàn giao hợp pháp của bà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị Mỹ L có đại diện hợp pháp là ông Lê Minh T trình bày:*

Bà L thống nhất ý kiến của nguyên đơn và xác nhận trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà L đồng ý để ông Nguyễn Mậu H được đứng tên sở hữu nhà đất nêu trên và không có ý kiến gì thêm.

Tại bản án sơ thẩm số 175/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Q đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Mậu H;

- Buộc ông Mai Bá L tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, địa chỉ phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng đặt cọc mua bán (chuyển nhượng) nhà ký ngày 19/8/2018 giữa ông Mai Bá L và Ông Nguyễn Mậu H.

- Công nhận phần đất có diện tích 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, địa chỉ phường H, quận Q, 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 vào sổ cấp GCN CH 05286 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 28/12/2015 mang tên ông Mai Bá L thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Nguyễn Mậu H.

Ông Nguyễn Mậu H được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để lập thủ tục gia hạn, cấp đổi giấy chứng nhận và sở hữu tài sản theo quy định.

- Không công nhận phần xây dựng có diện tích 74,1m<sup>2</sup>, ký hiệu vị trí 1, 2 theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung Tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Q lập ngày

21/6/2019 thuộc quyền sở hữu của Ông Nguyễn Mậu H, nhưng tạm giao cho Ông Nguyễn Mậu H quản lý sử dụng và phải chấp hành các quy định của Cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực xây dựng công trình không phép.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Chung Thúy A về việc:

- Yêu cầu tuyên bố các giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng nhà đất liên quan đến phần nhà đất, có diện tích đất 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, thuộc phường H, quận Q, 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 vào sổ cấp GCN CH 05286 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 28/12/2015 và phần được ký kết giữa ông Mai Bá L và Ông Nguyễn Mậu H vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu bà Chung Thúy A về việc buộc Ông Nguyễn Mậu H giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 05286 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 28/12/2015 mang tên ông Mai Bá L và yêu cầu Ông Nguyễn Mậu H giao trả lại nhà đất tại thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, thuộc phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Chung Thúy A và ông Mai Bá L.

3. Chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ 7.000.000 (bảy triệu) đồng ông Mai Bá L phải nộp để hoàn trả cho Ông Nguyễn Mậu H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngày 07/08/2020 bị đơn - ông Mai Bá L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Chung Thúy A đã nộp kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên vì cho rằng: Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Q đã nhận định và tuyên xử không toàn diện, khách quan, không phù hợp quy định pháp luật, dẫn đến xâm phạm quyền lợi hợp pháp của ông L và bà A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Chung Thúy A; tuyên bố các giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất giữa ông L với ông H vô hiệu vì: Thực chất của việc ký các giao dịch trên do ông H yêu cầu ông L

ký để hợp thức hóa việc ông H chuyển tiền mua đất ở thành phố H cho ông L; số tiền ông L ký xác nhận là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng nhưng thực tế chỉ nhận 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng; giấy đặt cọc ghi đặt cọc mua bán nhà nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng về đất là không phản ánh đúng bản chất; giá thực tế chuyển nhượng chênh lệch với giá do Hội đồng định giá định và tài sản trên là tài sản chung vợ chồng.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chung Thúy A trình bày nội dung kháng cáo của bà A đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Chung Thúy A: Tuyên bố các giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất giữa ông L với ông H vô hiệu vì nhà đất trên là tài sản chung của ông L với bà A, việc ông L ký các giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng không có ý kiến đồng ý của bà A là trái pháp luật.

- Ông Nguyễn Mậu H và bà Lê Thị Mỹ L không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của ông H và bà L trình bày ý kiến không đồng ý với các yêu cầu kháng cáo nêu trên của phía bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn đơn tranh luận:

ông L xác nhận có nhận của ông H số tiền tổng cộng là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng qua các giao dịch chuyển khoản nhưng do ông L không đọc kỹ giấy đặt cọc nên đã ký trên giấy tờ thể hiện nhận của ông H là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng.

Tại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Q đã tuyên vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, yêu cầu khởi kiện và nội dung tuyên xử khác nhau. Giấy đặt cọc hai bên ký kết là hợp đồng mua bán nhà nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất là của Ủy ban nhân dân không phải của Tòa án. Đất tranh chấp là đất trồng cây hàng năm khác. Việc ông H vào nhà là do ông H tự ý đập phá khóa vào vì ông L ở thành phố H, không thường xuyên ở đây; giá chuyển nhượng không đúng với thực tế;

Nhà xây dựng không hợp pháp nhưng không bị xử phạt nên nhà này vẫn là tài sản chung của vợ chồng ông L và bà A, do đó buộc phải có ý kiến của bà A. Văn phòng công chứng đề nghị có ý kiến của bà A mới công chứng hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận hợp đồng này là không có cơ sở.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Trong trường hợp Tòa án tuyên các giao dịch trên vô hiệu thì ông L đồng ý một mình chịu trách nhiệm

hoàn trả cho ông H số tiền 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A tranh luận:

Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định nhà đất các bên tranh chấp là tài sản riêng của ông L là không đúng. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà A nhưng một mình ông L tự ý chuyển nhượng nên khi yêu cầu vợ ông L ký thì vợ ông L mới không đồng ý;

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc các bên ký thì đây là hợp đồng mua bán nhà không nói đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vượt quá thẩm quyền giải quyết của Tòa án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; nhà đất này có giá trị cao hơn rất nhiều so với giá thể hiện trên hợp đồng;

Từ các lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà A và ông L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà A.

Trong trường hợp Tòa án tuyên các giao dịch trên vô hiệu thì ông L phải tự chịu trách nhiệm hoàn trả và bồi thường tiền cho ông H, bà A không liên quan.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

Thừa đất các bên tranh chấp xác định là đất trồng cây hàng năm, nếu không do bà A cố tình không ký hợp đồng thì hợp đồng mua bán đã được thực hiện. Bị đơn cho rằng thực tế chỉ nhận 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng là viện cứ vì bị đơn đã ký nhận hai lần tiền: Một lần 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng và một lần 625.000.000 (sáu trăm hai mươi lăm triệu) đồng, tổng cộng là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng. ông L đã tự nguyện ghi và xác nhận số tiền đã nhận, ông H không ép buộc.

Sau khi các bên ký hợp đồng, giao nhận tiền thì các bên cũng đã giao nhận tài sản mua bán. Khi Tòa án và các cơ quan có thẩm quyền đo đạc thẩm định thì phía ông H là người đưa chìa khóa. Sau khi nhận đủ tiền ông L đã giao giấy tờ và nhà đất cho ông H. ông L cũng đã thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm là ông H đã sửa chữa một số hạng mục nhà.

Phía luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A cho rằng đây là hợp đồng mua bán nhà chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì giá trị thực tế nhà đất là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng là không đúng. Vì tại thời điểm ông H mua nhà đất của ông L là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng là mua nhà, đất chứ không thể chỉ mua nhà mà giá 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng.

Phía Luật sư cho rằng nhà đất này là tài sản chung của ông L, bà A là không đúng. Các tài liệu, chứng cứ đã chứng minh đây là tài sản phát sinh trước thời kỳ hôn nhân của ông L. Án sơ thẩm đã xử đúng pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Quyền sử dụng đất diện tích 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, thuộc phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh do ông L nhận chuyển nhượng trước khi kết hôn với bà Chung Thúy A. ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình ông L. ông L cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông L với ông H để hợp thức hóa việc ông H chuyển tiền 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng cho ông L mua đất ở Phan Thiết nhưng không chứng minh được trong khi trên giấy tờ thể hiện tổng cộng ông L đã nhận số tiền 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng để mua nhà đất trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy không hợp lệ, tuy nhiên đã thể hiện ý chí của ông L và ông H mong muốn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Xác định đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và căn nhà tạm theo bản đồ do Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Thủ Đức lập ngày 21/6/2019.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L và bà A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

- Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

Các bên đương sự và người đại diện hợp pháp của đương sự đều đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Chung Thúy A vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều

227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà Chung Thúy A.

- Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và lời khai của các bên yêu cầu thể hiện quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng này nguyên đơn yêu cầu “Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất 85,8 m<sup>2</sup> là của nguyên đơn” và “Yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng nhà đất” giữa ông L với ông H; “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Cấp sơ thẩm đã thụ lý và xét xử tất cả các quan hệ tranh chấp trên nhưng trong bản án lại chỉ ghi mỗi quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” là thiếu sót, cấp phúc thẩm cần bổ sung quan hệ tranh chấp giữa các bên trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”; “Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”; “Yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng nhà đất”; “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[2] Về nội dung:

- Về kháng cáo của ông Mai Bá L và bà Chung Thúy A đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông L với ông H là vô hiệu do nhà đất có diện tích 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 829, tờ bản đồ 56, tọa lạc tại phường H, quận Q là tài sản chung của vợ chồng ông L và bà A nhưng ông L tự định đoạt không có ý kiến của bà A, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Lời khai của ông L phù hợp với văn bản trả lời xác minh số 4944/UBND-TNMT ngày 08/11/2019 của Ủy ban nhân dân quận Q và “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/10/2001 giữa ông L với bà Sầm Thị Nhỏ và ông Võ Văn Nhiên thể hiện: Phần đất trên có nguồn gốc do bà Sầm Thị Nhỏ sử dụng và được Ủy ban nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C694543 ngày 19/12/1998. Năm 2001, bà Nhỏ và chồng là ông Võ Văn Nhiên chuyển nhượng một phần đất cho ông Mai Bá L sử dụng. Ngày 28/12/2015, ông L đã được Ủy ban nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC980455 (số vào sổ CH05286) công nhận diện tích đất trồng cây hằng năm khác 85,6 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 829, tờ bản đồ số 56 (tài liệu năm 2005) phường H, quận Q cho ông L.

[2.2] Căn cứ Giấy chứng nhận kết hôn của ông Mai Bá L và vợ là bà Chung Thúy A số 48 do Ủy ban nhân dân Phường D, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/6/2008 và lời khai xác nhận của phía ông L và bà A thể hiện ông Mai Bá L nhận chuyển nhượng đất trước thời điểm đăng ký kết hôn với bà Chung Thúy A.

[2.3] Xét vào thời điểm năm 2015 (sau khi đã kết hôn với bà A), khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, ông L kê khai đăng ký quyền sử dụng đất chỉ nêu nguồn gốc tạo lập là của ông L mà không có bà Chung Thúy A. Trên cơ sở nguồn gốc tạo lập và yêu cầu của ông L, Ủy ban nhân dân quận Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất nêu trên là tài sản riêng của ông L theo quy định tại Điều 43 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Việc bà Chung Thúy A kháng cáo cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng ngoài lời khai, bà A không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh.

[2.4] Việc ông L cho rằng ông đã nhập tài sản trên của ông vào tài sản chung vợ chồng nhưng ông không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh là ông đã nhập tài sản riêng của ông vào tài sản chung vợ chồng trước khi ông L chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Mậu H. Theo quy định tại Điều 46 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì *“Việc nhập tài sản riêng của vợ chồng vào tài sản chung được thực hiện theo thỏa thuận của vợ chồng. Tài sản được nhập vào tài sản chung mà theo quy định của pháp luật, giao dịch liên quan đến tài sản đó phải tuân theo hình thức nhất định thì thỏa thuận phải đảm bảo hình thức đó...”*.

Như vậy, lời khai của ông L cho rằng ông L đã nhập vào tài sản chung của vợ chồng chỉ sau khi phát sinh tranh chấp giữa ông H với ông L, còn đối chiếu với tài liệu, chứng cứ và quy định của pháp luật như đã phân tích trên, không có cơ sở để xác định vào thời điểm ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông H thì tài sản trên là tài sản chung của ông L và bà A.

[2.5] Từ sự phân tích tại các mục [2.1] đến [2.4] nêu trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Mai Bá L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Chung Thúy A và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A cho rằng quyền sử dụng đất diện tích 85,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 829, tờ bản đồ số 56 (TL năm 2005) phường H, quận Q là tài sản chung của ông L và bà A.

[3] Về công trình xây dựng trên đất: Khi ông Mai Bá L nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Mai Bá L kê khai ngày 15/9/2015 và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H ngày 30/09/2015 xác định phần công trình xây dựng do ông L xây dựng không phép khoảng tháng 8, tháng 9 năm 2014. Phần công trình không được công nhận đã được tháo dỡ và xử lý theo biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân phường H và Ủy ban phường xác nhận ngày 28/9/2015 hiện trên đất đang có công trình xây dựng, ông L đã tháo dỡ phần mái tôn, hiện

trạng còn tường gạch (cao 3,5m), cột sắt, kèo sắt. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Q thể hiện: Hiện trạng nhà tạm, tường mượn nhà số 12/15 và 12/19 đường số 8, toàn bộ khung nhà dựng bằng sắt, trần đóng la phong, nhiều nơi trần nhà hư hỏng nặng, bên trong có một phòng dựng tạm, nhà vệ sinh không có nước, không có người ở, nhà nhiều bụi bặm, phần xây dựng có diện tích 74,1m<sup>2</sup>, ký hiệu vị trí 1,2 theo bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh Q lập ngày 21/6/2019. Theo biên bản định giá ngày 14/01/2020 của Hội đồng định giá (do Tòa án nhân dân quận Q trưng cầu) thể hiện phần công trình xây dựng do xây dựng không phép nên không định giá được.

Như vậy, phần xây dựng nêu trên được ông L xây dựng trong thời kỳ hôn nhân với bà Chung Thúy A nhưng là xây dựng không phép nên không được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận nên không có cơ sở xác định là tài sản chung vợ chồng.

[4] Về yêu cầu kháng cáo của ông L đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông L với ông H là vô hiệu vì cho rằng việc ông ký “Giấy cọc mua bán chuyển nhượng nhà” ngày 19/8/2018 là nhằm hợp thức hóa khoản tiền ông L đã nhận của ông H theo 05 lần chuyển khoản, tổng cộng là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng để mua đất ở thành phố H, thực chất ông L không chuyển nhượng nhà đất trên cho ông H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Tại các lời khai của ông L và người đại diện hợp pháp của ông L trong quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thừa nhận ông L có ký “Giấy cọc mua bán chuyển nhượng nhà” ngày 19/8/2018 và ký hợp đồng tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng S ngày 25/8/2018 với Ông Nguyễn Mậu H. Tuy nhiên, phía ông L cho rằng ông L bị ông H ép buộc phải ký các hợp đồng trên để hợp thức hóa các khoản tiền ông H đã chuyển khoản cho ông L để mua đất ở thành phố H. Cụ thể: Ngày 24/5/2018 ông H chuyển cho ông L 200.000.000 đồng, ngày 20/6/2018 ông H chuyển cho ông L 300.000.000 đồng, ngày 28/6/2018 ông H chuyển 300.000.000 đồng, ngày 13/8/2018 ông H chuyển 215.000.000 đồng và lần thứ năm là ngày 25/8/2018 ông H chuyển 685.000.000 đồng.

[4.2] Xét nội dung của Giấy chuyển tiền ngày 20/6/2018, ngày 13/8/2018 và Giấy chuyển tiền ngày 25/8/2018 đều có ghi rõ nội dung chuyển tiền mua nhà đất ở quận Q. Các giấy chuyển tiền khác không ghi rõ chuyển tiền mua nhà ở quận Q nhưng nội dung đều xác định chuyển tiền mua đất. Như vậy, qua 05 phiếu chuyển tiền mua đất trên, không có phiếu chuyển tiền nào ghi chuyển tiền mua đất ở quận Q như phía ông L trình bày. Ngoài ra, trong quá trình tham gia

tổ tụng tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm ông L không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện số tiền ông đã nhận của ông H nêu trên là để mua đất ở quận Q và việc ông ký “Giấy cọc mua bán nhà” ngày 19/8/2018 và ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất ngày 25/8/2018 là do bị ông H ép buộc hay lừa dối,... Do đó, lời khai của ông L và người đại diện hợp pháp của ông L cho rằng ông L bị ép buộc ký hợp đồng trên là không có cơ sở chấp nhận.

[4.3] Xét “Giấy cọc mua bán chuyển nhượng nhà” ngày 19/8/2018 giữa ông Mai Bá L (bên bán) với Ông Nguyễn Mậu H (bên mua), nội dung các bên thỏa thuận mua bán căn nhà 12/17 đường số 8, phường H, quận Q, giá 1,8 tỷ, cọc 1.115.000.000 đồng ; hạn 25 ngày sau thanh toán số còn lại là 685.000.000 đồng... . Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L cũng thừa nhận ngày 25/8/2018 ông L đã nhận của ông H số tiền 685.000.000 đồng, có ký nhận tại phần sau của “Giấy cọc mua bán chuyển nhượng nhà” ngày 19/8/2018 và cùng ngày giữa ông L và ông H ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng S. Như vậy, trên “Giấy cọc mua bán chuyển nhượng nhà” ngày 19/8/2018 và phần sau của giấy đặt cọc đã thể hiện ông L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất tại số 12/17 đường số 8, phường H, quận Q của ông H là 1.800.000.000 đồng theo thỏa thuận của các bên tại Giấy đặt cọc ngày 19/8/2018. Việc ông L cho rằng ông L mới chỉ nhận của ông H 1.700.000.000đ nhưng không chứng minh được nên không có cơ sở chấp nhận. Việc ngày 25/8/2018 ông H và ông L đã ra Văn phòng công chứng S để ký hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng nhà đất nên trên là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận giữa ông H và ông L tại hợp đồng đặt cọc ngày 19/8/2018 giữa các bên.

[4.4] Qua các tài liệu, chứng cứ và diễn biến về quá trình giao dịch giữa ông L với ông H đã phân tích trên, có cơ sở xác định thực chất giao dịch giữa các bên là chuyển nhượng nhà và đất. Nhưng do diện tích xây dựng không phép, không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận (phần xây dựng) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L nên khi ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đã có sự điều chỉnh lại chỉ ghi “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để phù hợp với qui định của pháp luật. Sự điều chỉnh trên hoàn toàn hợp logic để hợp đồng chuyển nhượng trên được công nhận về mặt pháp lý.

[4.5] Như vậy, khi ông L đã nhận số tiền đợt cuối và ra Phòng công chứng ký hợp đồng tay với ông H (dù giao dịch này chưa được công chứng viên chứng nhận do thiếu thủ tục) thì giao dịch giữa ông L với ông H không còn dừng ở giai đoạn đặt cọc nữa mà đã chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng, mà theo thỏa thuận đã ký giữa các bên ngày 25/8/2018 thì đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc phía bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chung Thúy A cho rằng theo hợp đồng đặt cọc thì ông L chỉ chuyển

nhượng nhà, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xử công nhận quyền sử dụng đất giữa các bên là vượt quá thẩm quyền là không có cơ sở chấp nhận.

[4.6] Xét, ông L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng từ ông H, giấy tờ nhà đất không có biên bản bàn giao nhưng hiện nay ông H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Phía ông L cho rằng ông L không giao giấy tờ nhà đất cho ông H mà do ông H tự lấy từ Văn phòng công chứng S. Tuy nhiên, tại văn bản số 26/CV-CCSG ngày 16/6/2020 của Văn phòng công chứng S trả lời văn bản xác minh của Tòa án nhân dân quận Q đã khẳng định Văn phòng công chứng S không chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Mai Bá L với Ông Nguyễn Mậu H nêu trên và Công chứng viên Văn phòng Công chứng không giữ bất kỳ hồ sơ, giấy tờ nào liên quan đến bất động sản nêu trên. Ngoài ra, tại biên bản đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện ông H là người mở cửa để Tòa án làm việc. Phía ông L và bà Chung Thúy A cho rằng ông H tự ý mở khóa để vào nhưng không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh về việc trên trong khi tại phiên tòa phúc thẩm ông L cũng xác nhận ông H là người vào sửa chữa một số hạng mục nhà ở trên. Như vậy, lời khai trên của phía bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4.7] Từ những chứng cứ đã phân tích trên, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, đủ điều kiện công nhận giao dịch chuyển nhượng phần đất diện tích 85,8m<sup>2</sup> tại thửa 829, tờ bản đồ số 56, địa chỉ phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực thi hành mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

[4.8] Như vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mai Bá L và bà Chung Thúy A và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa các bên là vô hiệu. Bản án sơ thẩm đã xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là đúng pháp luật nên giữ nguyên phần này.

[4.9] Về công trình xây dựng trên đất là 74,1m<sup>2</sup> là xây dựng không phép, không được cơ quan có thẩm quyền công nhận và Tòa án cũng chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Do đó, việc cấp sơ thẩm tạm giao cho ông Nguyễn Mậu H quản lý, sử dụng là không phù hợp pháp luật, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về phần này.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu ý kiến phân tích và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân dân sự

sơ thẩm. Như đã phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm đã xử đúng pháp luật nên giữ nguyên.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Bá L và bà Chung Thúy A không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án, ông L và bà A mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông L đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0057619 ngày 18/8/2020, bà A đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0056718 ngày 18/8/2020 của Chi cục thi án dân sự quận Q. Sau khi cân trừ, ông L và bà A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116; Điều 117 ; Điều 119; Điều 129; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mai Bá L và bà Chung Thúy A.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 175/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mậu H về việc buộc ông Mai Bá L tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, địa chỉ phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa ông Mai Bá L và Ông Nguyễn Mậu H.

- Công nhận phần đất có diện tích 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, địa chỉ phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 05286 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 28/12/2015 mang tên ông Mai Bá L thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Nguyễn Mậu H.

- Ông Nguyễn Mậu H được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để lập thủ tục gia hạn, cấp đổi giấy chứng nhận theo quy định.

2.2. Không công nhận phần xây dựng có diện tích 74,1m<sup>2</sup>, ký hiệu vị trí 1, 2 theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung Tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Q lập ngày 21/6/2019 thuộc quyền sở hữu của Ông Nguyễn Mậu H.

2.3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Chung Thúy A về việc:

- Yêu cầu tuyên bố các giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng nhà đất liên quan đến phần nhà đất, có diện tích đất 85,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, thuộc phường H, quận Q, 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 vào sổ cấp GCN CH 05286 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 28/12/2015 và phần được ký kết giữa ông Mai Bá L và Ông Nguyễn Mậu H vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu bà Chung Thúy A về việc buộc Ông Nguyễn Mậu H giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 05286 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 28/12/2015 mang tên ông Mai Bá L và yêu cầu Ông Nguyễn Mậu H giao trả lại nhà đất tại thửa đất số 829, tờ bản đồ số 56, thuộc phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Chung Thúy A và ông Mai Bá L.

2.4. Chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ 7.000.000 (bảy triệu) đồng ông Mai Bá L phải nộp để hoàn trả cho Ông Nguyễn Mậu H.

2.5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Bá L phải nộp án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Mậu H phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0023281 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án quận Q. Sau khi căn trừ ông H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Chung Thúy A phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên

lai thu số AA/2018/00 23756 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án quận Q. Sau khi cần trừ bà A đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Bá L, bà Chung Thúy A mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông L đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0057619 ngày 18/8/2020, bà A đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0056718 ngày 18/8/2020 của Chi cục thi án dân sự quận Q. Sau khi cần trừ, ông L và bà A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND quận Q;
- Chi cục THA quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hoa**