

**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: 610/2021/DS-PT

Ngày: 19/11/2021

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà
và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Ông Phạm Hồng Giảng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 19/11/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2021/TLPT-DS ngày 24/5/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2021/DS-ST ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3768/2021/QĐPT-DS ngày 19/10/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C15/24 ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Ng**, sinh năm 1960. (Có mặt)

Địa chỉ: Nhà không số, kè số C11/15B ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Ông **Nguyễn Đồng Ch**, sinh năm 1946. (Có mặt)

Địa chỉ: Nhà không số, kè số C11/15B ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ch: Luật sư **Đặng Đức Tr** – Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước.

3.2/ Ông **Đặng Đức K**, sinh năm 1987. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Nhà không số, kế số C11/15B ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3/ Bà **Võ Thị Tr**, sinh năm 1963.

3.4/ Ông **Nguyễn Huỳnh Đ**, sinh năm 1988.

3.5/ Ông **Nguyễn Huỳnh Ph**, sinh năm 1991.

3.6/ Bà **Nguyễn Võ Thùy T**, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Số C15/24 ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tr, ông Đ, ông Ph, bà T: Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C15/24 ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 002778, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2019 do Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

3.7/ Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn 5, xã L, thành phố V, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C15/24 ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 953, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2020 do Phòng công chứng số 2, tỉnh B chứng nhận).

3.8/ Ông **Nguyễn Văn Ng**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số C15/23 ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Ng: Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C15/24 ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 002698, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2020 do Văn phòng Công chứng Ph, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:

Vào ngày 19/01/2017, ông có ký hợp đồng mua bán nhà với bà Nguyễn Thị Ng căn nhà có diện tích 48m² thuộc một phần thửa 596, tờ bản đồ số 6 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã V, huyện B với giá là 450.000.000 đồng. Ông đã bàn giao nhà cho bà Ng và ông cũng nhận tiền đầy đủ. Tại thời điểm mua bán nhà, phần đất thửa 596, tờ bản đồ số 6 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã V, huyện B được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Đến ngày 25/10/2017, ông tiếp tục chuyển nhượng cho bà Ng phần đất diện tích 24m² phía trước căn nhà nêu trên thuộc một phần thửa 596, tờ bản đồ số 6 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã V, huyện B với giá 120.000.000 đồng. Ông đã bàn giao đất cho bà Ng và nhận đầy đủ số tiền nêu trên.

Tuy nhiên, phần đất ông U chuyển nhượng cho bà Ng là Nhà nước cấp cho hộ gia đình không phải cấp cho cá nhân ông U. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông U có các thành viên sau: bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị M. Bà Nguyễn Thị L, chết năm 2008. Cha mẹ ruột của bà Nguyễn Thị L chết trước bà L. Chồng của bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Văn L, chết năm 1995. Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L có 03 người con gồm: ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị M và ông (Nguyễn Văn U). Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cũng không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông xác nhận phần nhà, đất các bên đang tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản H cung cấp ngày 10/7/2019, số hợp đồng 01TA-ĐĐHL07/19. Ông đồng ý với giá trị nhà đất theo Báo cáo kết quả thẩm định giá số 815/TĐG-BC ngày 19/3/2021 do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ cung cấp.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết:

- Tuyên hợp đồng mua bán nhà ngày 19/01/2017 giữa ông và bà Nguyễn Thị Ng đối với căn nhà và đất diện tích 48m² thuộc một phần thửa 596, tờ bản đồ số 6 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã V, huyện B là vô hiệu;

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2017 giữa ông và bà Nguyễn Thị Ng đối với phần đất diện tích 24m² thuộc thửa 596, tờ bản đồ số 6 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã V, huyện B là vô hiệu;

- Ông sẽ trả lại bà Ng số tiền đã nhận là 570.000.000 đồng;

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền 100.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ng trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn U về việc hai bên có tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà diện tích 48m² và chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 24m² thuộc một phần thửa 596, tờ bản đồ số 6 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã V, huyện B. Phía ông U đã bàn giao nhà, đất cho bà sử dụng. Ông U cũng đã nhận đủ số tiền mua bán, chuyển nhượng là 570.000.000 đồng. Số tiền này là tài sản chung của bà và ông Nguyễn Đồng Ch. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bà và ông Nguyễn Văn U ký tên, điểm chỉ. Căn nhà và đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn U hiện do bà, ông Nguyễn Đồng Ch và ông Đặng Đức K đang trực tiếp quản lý sử dụng. Bà đồng ý với Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản H cung cấp ngày 10/7/2019, số hợp đồng 01TA-ĐĐHL07/19.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã thực hiện xong, bà đã nhận nhà, đất và ông U cũng đã nhận đủ số tiền mua bán, chuyển nhượng. Trường hợp Tòa án nhân dân huyện B giải quyết tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà và ông U là vô hiệu thì bà yêu cầu ông Nguyễn Văn U phải trả cho bà số tiền đã nhận là 570.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà với số tiền là 1.430.000.000 đồng. Bà không đồng ý nhận bồi thường số tiền là 100.000.000 đồng như ông U nêu.

Bà xác nhận tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì bà không đồng ý với giá trị nhà đất theo Báo cáo kết quả thẩm định giá số 815/TĐG-BC ngày 19/3/2021 do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ cung cấp nhưng bà không yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định giá lại. Tại phiên tòa, bà yêu cầu Tòa án thực hiện thủ tục thẩm định giá lại phần nhà và đất nêu trên vì cho rằng giá trị nhà, đất là thấp hơn so với giá thực tế của thị trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đồng Ch trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Ng nhưng hai người chưa đăng ký kết hôn. Ông thống nhất với ý kiến và lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ng. Số tiền mà bà Ng dùng để mua và nhận chuyển nhượng phần nhà đất với ông U là tài sản chung của ông bà. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U. Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ng. Tại phiên tòa, ông đưa ra mức giá để thỏa thuận với nguyên đơn về giá bồi thường thiệt hại với số tiền là 1.600.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tr, ông Nguyễn Huỳnh Đ, ông Nguyễn Huỳnh Ph, bà Nguyễn Võ Thùy T, ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị M có ông Nguyễn Văn U làm người đại diện theo ủy quyền trình bày: Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Tr, ông Đ, ông Ph, bà T,

bà M và ông Ng thì ông có ý kiến như ông đã trình bày ở phần trên. Ngoài ra, ông không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đức K trình bày:
Ông là con của bà Nguyễn Thị Ng. Ông thống nhất với lời trình bày của bà Ng về quá trình mua bán căn nhà nêu trên. Nay ông Nguyễn Văn U tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ng thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án này theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2021/DS-ST ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Ng;

1.1/ Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 19/01/2017 giữa ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Ng đối với căn nhà diện tích 48m² thuộc một phần thửa 596, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

1.2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Ng về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 24m² thuộc một phần thửa 596, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

1.3/ Ông Nguyễn Văn U có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ng và ông Nguyễn Đồng Ch số tiền 570.000.000 (Năm trăm bảy mươi triệu) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ng về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn U phải bồi thường thiệt hại cho bà Ng khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn U có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Ng và ông Nguyễn Đồng Ch số tiền là 333.600.000 (Ba trăm ba mươi ba triệu sáu trăm ngàn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự nguyện của ông Nguyễn Văn U chịu tất cả chi phí tố tụng với số tiền là 31.150.892 (Ba mươi một triệu một trăm năm mươi ngàn tám trăm chín mươi hai) đồng. Ông U có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền chi phí tố tụng là 5.610.892 (Năm triệu sáu trăm mười ngàn tám trăm chín mươi hai) đồng.

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

Ngày 22/4/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án như sau: Ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Đồng Ch thống nhất hủy hợp đồng mua bán nhà có diện tích là 48m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 24m² thuộc thửa 596, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng ký giấy tay với nhau vào ngày 19/01/2017 và ngày 25/10/2017. Ông U có trách nhiệm thanh toán cho bà Ng và ông Ch số tiền là 1.000.000.000 đồng bao gồm: tiền chuyển nhượng là 570.000.000 đồng và tiền hỗ trợ thêm là 430.000.000 đồng. Hạn chót giao tiền là vào ngày 30/11/2021. Ngay khi bà Ng, ông Ch nhận tiền của ông U thì phải có trách nhiệm giao toàn bộ nhà đất theo hai hợp đồng mua bán giấy tay nêu trên cho ông U.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn U chịu tất cả chi phí tố tụng với số tiền là 31.150.892 đồng. Ông U có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền chi phí tố tụng là 5.610.892 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đã thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án, theo đó ông U sẽ thanh toán cho bà Ng, ông Ch số tiền là 1.000.000.000 đồng gồm: Hoàn lại số tiền mua bán là 570.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 430.000.000 đồng; còn bà Ng và ông Ch sẽ giao lại toàn bộ nhà đất cho ông U. Việc giao nhận được thực hiện hạn chót vào ngày 30/11/2021.

Ngoài ra, ông U còn thỏa thuận chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 31.150.892 đồng. Ông U có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền chi phí tố tụng là 5.610.892 đồng.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông U phải chịu án phí trên số tiền nhận chuyển nhượng là 570.000.000 đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc 72m² đất có tranh chấp thuộc thửa 596, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 951/QSDĐ ngày 24/4/1995 theo Quyết định số: 128/QĐ-UB ngày 24/4/1995 cho hộ ông Nguyễn Văn U. Đến ngày 09/07/2001, hộ ông Nguyễn Văn U được Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S883710, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 951/QSDĐ ngày 09/07/2001.

Căn cứ theo hồ sơ trích lục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và hồ sơ trích lục về sổ hộ khẩu gia đình tại Công an huyện B thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông U có các thành viên gồm: Bà Nguyễn Thị L (chủ hộ), ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị M. Bà Nguyễn Thị L chết năm 2008. Chồng bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Văn L, chết năm 1995. Ông Luông và bà L có tất cả 03 người con gồm: Ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị M.

Ngày 19/01/2017, ông U ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ng căn nhà có diện tích 48m². Ngày 25/10/2017, ông U lại chuyển nhượng thêm cho bà Ng diện tích đất là 24m². Nhà và đất nêu trên đều thuộc thửa 596 và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 951/QSDĐ ngày 24/4/1995 theo Quyết định số: 128/QĐ-UB ngày 24/4/1995 cho hộ ông Nguyễn Văn U.

Xét, phần đất ông U chuyển nhượng cho bà Ng là đất nông nghiệp chưa chuyển đổi mục đích sử dụng, căn nhà xây dựng trên đất là nhà không phép. Các bên tiến hành mua bán chỉ làm giấy tờ tay mà không có công chứng chứng thực. Đối chiếu với quy định tại Điều 118 của Luật Nhà ở, Điều 212, Điều 117, Điều 123 thì việc chuyển nhượng của các bên là trái với quy định của pháp luật nên giao dịch đó là vô hiệu. Theo 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, bên có lỗi phải bồi thường.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên thỏa thuận được cách giải quyết như sau: Ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Đồng Ch thống nhất đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán nhà có diện tích là 48m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 24m² thuộc thửa 596, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại ấp 3A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng ký giấy tay với nhau vào ngày ngày 19/01/2017 và ngày 25/10/2017. Ông U có trách nhiệm thanh toán cho bà Ng và ông Ch số tiền là 1.000.000.000 đồng bao gồm: Tiền chuyển nhượng là 570.000.000 đồng và tiền hỗ trợ thêm là 430.000.000 đồng. Hạn chót giao tiền là vào ngày 30/11/2021. Ngay khi bà Ng, ông Ch nhận tiền của ông U thì phải có trách nhiệm giao toàn bộ nhà đất theo hai hợp đồng mua bán giấy tay nêu trên cho ông U. Vị trí nhà và đất được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 01TA- ĐĐHL07/19 ngày 10/7/2019 do Công

ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản H thực hiện.

Ông Nguyễn Văn U chịu tất cả chi phí tố tụng với số tiền là 31.150.892 đồng. Ông U có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền chi phí tố tụng là 5.610.892 đồng.

Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông U phải chịu án phí trên số tiền hoàn lại cho bà Ng, ông Ch là 570.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Ng thuộc diện người cao tuổi nên bà Ng được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 118, 122 của Luật Nhà ở;

Căn cứ Điều 422, 427 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 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.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/01/2017 giữa ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Ng đối với căn nhà diện tích 48m² thuộc một phần thửa 596, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Ng về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 24m² thuộc một phần thửa 596, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Đồng Ch và ông Đặng Đức K có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Văn U căn nhà trên diện tích đất 48m² và phần đất có diện tích 24m² thuộc một phần thửa 596, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vị trí nhà và đất được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp

đồng 01TA-ĐĐHL07/19 ngày 10/7/2019 do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản H thực hiện).

4. Ông Nguyễn Văn U có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ng và ông Nguyễn Đồng Ch số tiền đã nhận chuyển nhượng là 570.000.000 (Năm trăm bảy mươi triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn U hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Ng và ông Nguyễn Đồng Ch số tiền là 430.000.000 (Bốn trăm ba mươi triệu) đồng.

Việc giao nhận nhà đất và thanh toán tiền được các bên thực hiện hạn chót là vào ngày 30/11/2021.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Đồng Ch có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn U không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì ông U còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn U đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 31.150.892 (Ba mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn tám trăm chín mươi hai) đồng. Ông U có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền chi phí tố tụng là 5.610.892 (Năm triệu sáu trăm mười nghìn tám trăm chín mươi hai) đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.800.000 (Hai mươi sáu triệu tám trăm ngàn) đồng nhưng được cân trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông U đã nộp là 13.400.000 (Mười ba triệu bốn trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0006903 ngày 01/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn U còn phải nộp số tiền là 13.400.000 (Mười ba triệu bốn trăm ngàn) đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ng được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20)



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

Phạm Hồng Loan