

Bản án số: 735/2022/DS-PT
Ngày: 07/12/2022
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 Phan Nguyên Nguyên
Các Thẩm phán: Ông Bùi Liên Minh
Bà Lê Thị Quỳnh Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy là 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 Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12/9, 30/11 và ngày 07 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 218/DSPT, ngày 07 tháng 7 năm 2022 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST, ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4619/2022/QĐ-PT, ngày 22/8/2022 và quyết định xét xử phúc thẩm số 5277/2022/QĐ-PT, ngày 25/10/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Thế M. Sinh năm 1958.
Địa chỉ: 32/1 đường T, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Vũ Tuấn H. Sinh năm 1973.
Địa chỉ: 917 đường B, phường T1, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Phạm Văn Th là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 200/17A đường T2, phường T3, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

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

3.1 Bà Bùi Thị A. Sinh năm 1974.

Địa chỉ: 917 đường B, phường T1, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà Bùi Thị A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 15/7/2020)

3.2 Ông Võ Văn D. Sinh năm 1975.

Địa chỉ: C11/10 Ấp 3, xã C, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh.

(Ông Võ Văn D xin được vắng mặt).

3.1 Văn phòng công chứng AL.

Địa chỉ: 6/12 đường HT, Thị trấn TT, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mỹ L. Sinh năm 1975.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Minh T4. Sinh năm 1983.

Chuyên viên tại Văn phòng công chứng AL. (Theo giấy ủy quyền số 084 GUQ/CCAL ngày 28/01/2022 của Văn phòng công chứng AL).

(Bà Phạm Minh T4 có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo:

1/ Ông Vũ Tuấn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ông Phạm Thế M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Thế M trình bày như sau:

Ông Phạm Thế M và ông Vũ Tuấn H có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 645, tờ bản đồ số 9 xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 528,8 m² với giá chuyển nhượng là 756.184.000đ (bảy trăm năm mươi sáu triệu một trăm tám mươi bốn ngàn đồng). Phần đất này nằm trong tổng diện tích 919,6 m² của ông M đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phần diện tích các bên chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa nên ông M và ông H thỏa thuận sẽ công chứng và để ông H đứng tên toàn bộ phần diện tích đất trên. Sau đó, ông H sẽ chuyển mục đích sử dụng đất và tách phần còn lại 390,8 m² cho ông M.

Đến ngày 29/01/2013, ông M và ông H lập hợp đồng công chứng số 000489/HĐGD tại Văn phòng công chứng AL, hợp đồng công chứng này ghi nhận nội dung theo như các bên đã thỏa thuận. Theo đó, ông M ký chuyển nhượng cho ông H toàn bộ phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất là 919,6 m², ông H đã tiến hành thủ tục đăng bộ, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H hứa với ông M cho ông H thời gian 08 tháng sẽ hoàn tất thủ tục tách trả lại đất cho ông M. Ông M và ông H có lập biên bản thỏa thuận và cam kết cùng ngày ký hợp đồng công chứng. Các bên ghi trong hợp đồng công chứng giá 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) nhưng trên thực tế giá chuyển nhượng là 756.184.000đ (bảy trăm năm mươi sáu triệu một trăm tám mươi bốn ngàn đồng), ông H đã đưa cho ông M 510.000.000đ (năm trăm mười triệu đồng), số tiền còn lại là 246.184.000 đồng ông H sẽ trả đủ ngay sau khi ông H có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trong biên bản này cũng ghi nhận rõ nếu ông H gây trở ngại cho ông M trong việc nhận phần diện tích đất còn lại thì sẽ mất số tiền đã giao cho ông M (Căn cứ theo Điều 2 Bên B cam kết của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0000489/HĐGD ký ngày 29/01/2013 tại Phòng công chứng và Khoản 1 Điều 4 Cam kết bên B Phụ lục Hợp đồng số 0000489 ký cùng ngày tại Phòng công chứng). Thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H đã đưa cho ông M tổng cộng số tiền là 571.136.000đ (năm trăm bảy mươi một triệu một trăm ba mươi sáu ngàn đồng).

Trước thời điểm ông M nộp đơn khởi kiện ông H tại Tòa án thì ông M đã nhiều lần liên hệ với ông H để yêu cầu ông H tiến hành các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để tách thửa đất cũng như trả số tiền còn lại cho ông M nhưng ông H không thực hiện.

Ông M khởi kiện ông H yêu cầu Tòa giải quyết như sau:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489/HĐGD, ngày 29/01/2013 giữa ông Phạm Thế M với ông Vũ Tuấn H đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN234333 số vào sổ cấp GCN: CH 01729 ngày 05/5/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Vũ Tuấn H đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 10/5/2021, bản tự khai và tại phiên tòa thì bị đơn ông Vũ Tuấn H và người bảo vệ quyền và lợi ích của ông Vũ Tuấn H trình bày như sau:

Tháng 02/2012, ông H đặt cọc cho ông M số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) để mua lô đất tại thửa đất số 645, tờ bản đồ số 9, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh. Với thỏa thuận: Sau 08 tháng kể từ khi đặt cọc ông M giao cho ông H 512,8 m² đất thổ cư (lúc này là sổ đất nông nghiệp). Nếu sau 08 tháng mà ông M không có đất thổ cư giao cho ông H thì phải bồi thường cho ông H bằng cách sang nhượng toàn bộ diện tích trong sổ đỏ của thửa 645 tờ bản đồ số 9, xã C này cho ông H, khi đó ông H không phải đưa cho ông M bất kỳ khoản tiền nào nữa cho ông M. Lý do đưa ra thỏa thuận trên là: Tại thời điểm giá thị trường

của tổng diện tích trong sổ này tương đương với số tiền cọc 512,8 m² đất thổ cư như thỏa thuận.

Sau 08 tháng, ông M không chuyển lô đất trên thành đất thổ cư để giao cho ông H. Do đó, ngày 29/01/2013, ông M lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất 645 tờ bản đồ số 9, tại xã C cho ông H như đã thỏa thuận trước đó. Ủy ban nhân dân huyện C tiếp nhận hồ sơ sang tên theo đúng trình tự thủ tục pháp luật và cấp quyền sử dụng đất cho ông H vào ngày 02/5/2013.

Ngày 20/02/2012, ông M đã giao đất cho ông H và ông H đã quản lý sử dụng đất từ đó cho đến nay.

Năm 2018, ông H cho nhà thầu xây dựng Trường tiểu học Kim Đồng thuê để tập kết vật tư. Ngày 16/8/2019, ông H cho ông Võ Văn D thuê với hợp đồng là 05 năm để bán đồ ăn sáng.

Ông H có yêu cầu phản tố đối với ông M trong vụ án với nội dung như sau: Yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa đất số 645, tờ bản đồ số 9, xã C là tài sản hợp pháp của ông H. Đối với việc ông M yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489/HĐGD, ngày 29/01/2013 giữa ông Phạm Thế M với ông Vũ Tuấn H đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu thì ông không đồng ý và ông không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Bà Bùi Thị A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại bản tự khai lập ngày 15/7/2020 như sau:

Việc tranh chấp đất giữa ông M và ông H, bà An không liên quan. Vì quyền sử dụng đất thuộc thửa 645, tờ bản đồ số 9, xã C là tài sản riêng của ông H. Số tiền ông H trả cho ông M là tài sản riêng của ông H, bà không liên quan và không tranh chấp và cũng không yêu cầu gì.

Ông Võ Văn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại biên bản lấy lời khai do Tòa án lập ngày 16/12/2021 như sau:

Năm 2018, ông D thuê phần đất thuộc thửa 645, tờ bản đồ số 9 xã C của ông H để làm địa điểm kinh doanh ăn uống trong thời hạn 05 năm. Ông D chỉ làm bạt che di động và trán nền bê tông trên đất. Ông D xác định không tranh chấp, không yêu cầu và không có ý kiến gì trong vụ án này. Mọi việc ông M và ông H tự giải quyết, ông D xin chấp nhận mọi phán quyết của Tòa án.

Trong trường hợp, Tòa án buộc ông H giao trả lại đất cho ông M, ông D xin tự nguyện tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để trả đất lại cho ông M theo phán quyết của Tòa án. Sau khi Tòa án giải quyết xong, nếu có phát sinh tranh chấp ông D sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác nếu cần.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L - Trưởng Văn phòng công chứng AL người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại Bản tự khai đề ngày 28 tháng 01 năm 2022 như sau:

Ngày 29/01/2013, ông Phạm Thế M và ông Vũ Tuấn H có đến Văn phòng công chứng AL, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Qua xem xét hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên Văn phòng công chứng AL nhận thấy các chủ thể có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự phù hợp để giao kết hợp đồng nêu trên, các chủ thể tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng; Mục đích và nội dung yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên cung cấp đầy đủ hồ sơ yêu cầu công chứng theo quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng và các quy định khác có liên quan. Do vậy, công chứng viên của Văn phòng công chứng AL đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục được quy định tại Luật công chứng 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, theo yêu cầu của các bên. Văn phòng công chứng AL có ý kiến như sau về vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 00000489, quyền số 01/2013/HĐGD-CCAL được công chứng viên của Văn phòng công chứng AL, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 29/01/2013 là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng công chứng nêu trên có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan, có giá trị chứng cứ, những tính tiết, sự kiện trong hợp đồng công chứng không phải chứng minh. Hợp đồng công chứng nêu trên có giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 5 Luật công chứng 2014. Đối với các tranh chấp của các bên liên quan trong vụ án đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST, ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thế M đối với ông Vũ Tuấn H:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489/HĐGD, ngày 29/01/2013 ký giữa ông Phạm Thế M với ông Vũ Tuấn H (được Văn phòng công chứng AL công chứng ngày 29/01/2013, số công chứng: 000489, quyền số: 01/2013/HĐGD-CCAL) đối với phần đất có diện tích 919,6m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Bản thỏa thuận và cam kết (về việc phụ lục hợp đồng mua bán số 000489 tại Phòng công chứng AL ký ngày 29/01/2013) ký ngày 29/01/2013 giữa ông Phạm Thế M đối với ông Vũ Tuấn H vô hiệu.

1.3 Ông Vũ Tuấn H và ông Võ Văn D có trách nhiệm trả cho ông Phạm Thế M phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng - Dịch vụ bất động sản Hoàng Long phát hành ngày 09/02/2018.

1.4. Ông Phạm Thế M có trách nhiệm trả cho ông Vũ Tuấn H số tiền 571.136.000đ (năm trăm bảy mươi một triệu một trăm ba mươi sáu ngàn đồng).

Trường hợp ông Phạm Thế M không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Vũ Tuấn H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc ông Phạm Thế M thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Kể từ khi ông Vũ Tuấn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phạm Thế M chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Phạm Thế M phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.5. Kiến nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 234333 số vào sổ cấp GCN: CH 01729 ngày 02/5/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Vũ Tuấn H đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Vũ Tuấn H đối với ông Phạm Thế M về việc ông Vũ Tuấn H yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Vũ Tuấn H quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/4/2022 ông Vũ Tuấn H đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Vũ Tuấn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Phạm Thế M không đồng ý việc bị đơn kháng cáo, đề nghị y án sơ thẩm đã xét xử. Ông Phạm Thế M đề nghị hội đồng xét xử xem xét mục 5.3 bản thỏa thuận và cam kết ngày 29/01/2013. Vì hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc đã được thanh lý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Đề xuất về đường lối giải quyết vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị:

Với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập. Tại phiên tòa phúc thẩm qua xem xét yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn nhận thấy:

Tại Tòa phúc thẩm ông M trình bày chỉ giao 528,8 m² đất và đã nhận tiền san lấp đất cho ông H thể hiện tại Biên nhận ngày 18/8/2012 số tiền 31.136.000 đồng. Phía ông H xác định đã nhận 919,6 m², không thể hiện có biên bản bàn giao đất, lời trình bày của các bên có mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ diện tích giao là bao nhiêu.

Mặc dù hồ sơ thể hiện Tòa án đã giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng tại Tòa phúc thẩm ông H xác định Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho ông biết hậu quả vô hiệu như thế nào và chưa được giải thích là yêu cầu xem xét số tiền của hợp đồng chuyển nhượng đã giao ông M, tiền đã san lấp mặt bằng, tiền chênh lệch giá thời điểm mua và thời điểm hiện tại và ông H có yêu cầu cần phải xem xét. Như vậy, trong trường hợp này khi xem xét hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì cần phải xem xét giải quyết những vấn đề nêu trên mới giải quyết triệt để và toàn diện vụ án.

Tại tòa, ông H thừa nhận Bản thỏa thuận và cam kết ký ngày 29/01/2013 thì ông H là người có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển mục đích và cung cấp Hợp đồng ủy quyền ngày 05/6/2013 tại Văn phòng Công chứng AL theo đó ông H, bà An ủy quyền cho ông M lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Theo ông M đây là dịch vụ, còn ông H lại cho rằng việc ủy quyền này là thực hiện thỏa thuận ngày 29/01/2013. Lời trình bày của các đương sự có mâu thuẫn và chưa được làm rõ, do vậy khi hủy án sơ thẩm cần làm rõ hợp đồng ủy quyền này có liên quan đến thỏa thuận ngày 29/01/2013 không.

Bản án sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung như phân tích trên nên đề xuất hủy án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

I/ Về thủ tục tố tụng:

[1]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Tuấn H làm trong hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về người tham gia tố tụng:

Các bên không yêu cầu đưa thêm người vào tham gia tố tụng.

[3]. Về nội dung:

Qua xem xét các chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Tuấn H, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Phạm Thế M không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ông M đề nghị Hội đồng xét xử xem xét mục 5.3 Bản thỏa thuận và cam kết ngày 29/01/2013. Tại mục này quy định: *“Bản thỏa thuận và cam kết dựa trên tinh thần của hợp đồng mua bán số 0000489, ngày 29/01/2013 tại Văn phòng công chứng AL huyện C. Nếu quá thời hạn 08 tháng vì lý do khách quan, thì hai bên cùng bàn bạc gia hạn bản thỏa thuận cam kết này”*.

Như vậy, hết thời hạn 08 tháng, Ông M vẫn không chuyển đổi mục đích sử dụng đất lên đất ở theo thỏa thuận. Nên dẫn đến việc hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0000489, ngày 29/01/2013 tại Văn phòng công chứng AL huyện C. Là phù hợp và đúng theo cam kết thỏa thuận giữa hai bên. Ông M cho rằng hai bên đã thanh lý hợp đồng nhưng không chứng cứ nào thể hiện việc hai bên đã thanh lý hợp đồng đã ký kết.

Nhận thấy, vào ngày 27/02/2012 ông Phạm Thế M và ông Vũ Tuấn H có lập “Văn bản thỏa thuận” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung chính ông H đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho ông M. Văn bản thỏa thuận này đã được công chứng hợp pháp. Cũng cùng ngày tại Văn phòng công chứng AL hai bên lập “Bản thỏa thuận và cam kết” với nội dung ông M bán cho ông H một phần thửa thửa số 645, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 29/01/2013 giữa ông Phạm Thế M với ông Vũ Tuấn H ký tiếp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489/HĐGD với nội dung chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất nêu trên đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng này cũng được công chứng hợp pháp. Cùng ngày hai bên ký tiếp “Bản thỏa thuận và cam kết” với nội dung chính là ông M bán cho ông H một phần thửa số 645, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản thỏa thuận này có hai nhân chứng.

[4]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Vũ Tuấn H, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như vậy tổng cộng hai bên đã lập bốn văn bản giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét, việc giao dịch giữa hai bên đã được công chứng chứng thực, bản án sơ thẩm nhận định việc giao dịch giữa hai bên là giả tạo nhằm che giấu bản thỏa thuận và cam kết (về việc phụ lục hợp đồng mua bán số 000489 tại Văn phòng công chứng AL ký ngày 29/01/2013) giữa ông M và ông H là không đúng bởi bản thỏa thuận và cam kết này là việc thể hiện ý chí giao dịch giữa hai bên là điều kiện để đảm bảo cho việc thực hiện giao dịch giữa hai bên, qua đó hai bên mới tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489, ký ngày 29/01/2013 tại Văn phòng công chứng AL. Qua xem xét bốn văn bản giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Xuyên suốt cả quá trình giao dịch thể hiện ý chí tự nguyện giao dịch của các bên là phù hợp và đúng nguyện vọng và ý chí của hai bên khi xác lập giao dịch. “Văn bản thỏa thuận” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có nội dung chính ông H đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho ông M. Văn bản thỏa thuận này đã được công chứng hợp pháp. Tiếp sau đó 11 tháng sau kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc hai bên tiến tới ký tiếp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489/HĐGD với nội dung chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất nêu trên đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã C, huyện C,

Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng này cũng được công chứng hợp pháp. Như vậy về mặt thủ tục là đáp ứng đầy đủ các yêu cầu và quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, không thể xem hợp đồng ký kết giữa các bên là vô hiệu. Án sơ thẩm nhận định bản thỏa thuận và cam kết ký ngày 29/01/2013 vô hiệu về mặt nội dung do vi phạm điều cấm của pháp luật. Là do thửa đất trên không đủ điều kiện để tách thửa. Cấp phúc thẩm xét thấy tại thời điểm ký thỏa thuận này hai bên cùng thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất và quy định thời hạn tách sổ trả lại phần diện tích đất còn lại cho bên bán. Xét, tại thời điểm này hai bên không biết việc thửa đất trên không đủ điều kiện để tách sổ.

Tại mục 2.5 và 2.6 “Bản thỏa thuận và cam kết” ký ngày 27/02/2012 quy định:

2.5 Bên A và bên B cùng thỏa thuận thời hạn cuối cùng của bên A tách sổ cho bên B là 08 tháng kể từ ngày ký bản thỏa thuận đặt cọc và bản thỏa thuận này được chuyển sang ký hợp đồng chuyển nhượng và số tiền còn lại sau khi đã đặt cọc được thực hiện theo quy định của hợp đồng chuyển nhượng có công chứng.

2.6 Trong trường hợp Nhà nước không cho phép chuyển lên đất ở, cả 01 trong 02 trường hợp (dự án không duyệt, không cho chuyển đổi thành đất ở riêng lẻ) thì bên A (A.Minh) phải sang lại toàn bộ diện tích 919,6 m² của thửa 645, tờ bản đồ số 9, Ấp 1 xã C, huyện C cho bên B (A.Hưng). Khi đó, bên B không phải thanh toán thêm cho bên A bất kỳ chi phí nào khác ngoài bản thỏa thuận đặt cọc.

Xét, ngày 20/02/2012 ông M đã giao đất cho ông H và ông H đã quản lý sử dụng mảnh đất trên từ đó cho đến nay là hơn 10 năm. Năm 2018, ông H cho nhà thầu xây dựng Trường tiểu học Kim Đồng thuê để tập kết vật tư. Ngày 16/8/2019, ông H cho ông Võ Văn D thuê với hợp đồng là 05 năm để bán đồ ăn sáng. Như vậy, về mặt thủ tục pháp lý cũng như thực tế ông M đã giao đất cho bên mua là ông H. Ông H đã sử dụng ổn định lâu dài và đã thực hiện việc sang tên và đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 234333, số vào sổ cấp GCN: CH 01729, ngày 05/5/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Vũ Tuấn H đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Khoản 1 Điều 168 Bộ luật dân sự 2005 về thời điểm chuyển quyền sở hữu: “Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Căn cứ Án lệ số 55/2022 về công nhận hiệu lực của hợp đồng được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA, ngày 14 /10 /2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Về nội dung án lệ đối với vụ án dân sự phúc thẩm số 16/2019/DS-PT, ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về vụ án “Tranh chấp hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Võ Sĩ M với bị đơn là ông Đoàn C. Tại Mục 6 phần nhận định của án lệ nhận định như sau:

“Bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch là đúng pháp luật ...”.

Tương tự áp dụng phần nhận định của án lệ về đường lối giải quyết trong vụ án này. Xét, nguyên đơn Phạm Thế M yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là không đúng. Về số tiền thanh toán việc chuyển nhượng đất, ông H đã thanh toán cho ông M tổng cộng 571.136.000 đồng trên tổng số tiền 756.184.000 đ là 75% là hơn 2/3 giá trị đã thanh toán. Như vậy, bị đơn ông H đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Đất chuyển nhượng cũng đã bàn giao từ năm 2012 và ông H đã đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 234333, số vào sổ cấp GCN: CH 01729 ngày 02/5/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Vũ Tuấn H đối với phần đất có diện tích 919,6 m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Căn cứ Biên bản định giá tài sản do cấp sơ thẩm lập ngày 06/6/2018 đã xác định giá trị đất là 885.552đ/m². Xét, việc định giá tài sản tranh chấp đã được Hội đồng định giá cấp sơ thẩm thực hiện từ 6/2018 tới thời điểm xét xử phúc thẩm là đã hơn 04 năm. Tại cấp phúc thẩm bị đơn có yêu cầu định giá lại giá đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm. Xét thấy để đảm bảo quyền lợi cho các bên. Yêu cầu thẩm định giá lại giá trị đất tranh chấp của bị đơn là phù hợp. Ngày 22/9/2022 cấp phúc thẩm đã ban hành quyết định thẩm định giá số 12573/TATP-TLĐ trưng cầu Công ty cổ phần thẩm định giá Sài Gòn tiến hành thẩm định giá trị đất nêu trên. Căn cứ kết quả thẩm định giá ngày 20/10/2022 thì tổng giá trị tài sản là 2.111.049.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H đồng ý thanh toán số tiền còn lại chưa thanh toán đủ cho ông M. Ông H đã thanh toán 500.000.000 đồng tiền cọc, còn số tiền 71.136.000 đồng là tiền thuê và tiền san lấp, nâng cao nền. Như vậy, căn cứ theo hợp đồng và văn bản thỏa thuận giữa hai bên. Ông H đã thanh toán 500.000.000 đồng trên tổng số tiền 756.184.000 đồng. Số tiền còn nợ là tương đương 33,88%. Như vậy, quy đổi theo giá trị thẩm định giá ngày 20/10/2022 thì tổng giá trị tài sản là 2.111.049.000 đồng. Ông H còn nợ 33,88% trên số tiền tổng giá trị đất 2.111.049.000 đồng là 715.223.401 đồng. Do đó, ghi nhận việc ông H đồng ý thanh toán số tiền 715.223.401 đồng cho ông M.

Tại tòa phúc thẩm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Nhận thấy, như đã phân tích như trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã

ký kết và đã được công chứng, được pháp luật thừa nhận. Bản án sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu là không đúng. Do vậy, để giải quyết vụ án triệt để và đảm bảo lợi cho các bên, nên cần thiết phải sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489/HĐGD, ngày 29/01/2013 đã ký giữa ông Phạm Thế M với ông Vũ Tuấn H có hiệu lực pháp luật.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí:

Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải đóng tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn ông Phạm Thế M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 168, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Án lệ số 55/2022 về công nhận hiệu lực của hợp đồng được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA, ngày 14 /10 /2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thế M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Tuấn H.

Sửa án sơ thẩm:

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489/HĐGD, ngày 29/01/2013 ký giữa ông Phạm Thế M với ông Vũ Tuấn H (được Văn phòng công chứng AL công chứng ngày 29/01/2013, số công chứng: 000489, quyền số: 01/2013/HĐGD-CCAL) đối với phần đất có diện tích

919,6m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

2/ Công nhận “Văn bản thỏa thuận” lập ngày 27/02/2012 về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, “Bản thỏa thuận và cam kết” lập ngày 27/02/2012, “Bản thỏa thuận và cam kết” lập ngày 29/01/2013 tất cả có hiệu lực pháp luật.

3/ Ông Vũ Tuấn H phải thanh toán số tiền 715.223.401đ (bảy trăm mười lăm triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, bốn trăm lẻ một đồng) cho ông Phạm Thế M.

4/ Hủy việc kiến nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 234333 số vào sổ cấp GCN: CH 01729 ngày 02/5/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Vũ Tuấn H.

5/ Buộc ông Phạm Thế M phải giao phần đất còn lại có diện tích 390,8m² cho ông Vũ Tuấn H. Ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí:

Ông Phạm Thế M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Thế M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 9.000.000đ (chín triệu đồng) đã nộp.

Hoàn lại cho ông Phạm Thế M số tiền tạm ứng án phí 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) ông Phạm Thế M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0022248, ngày 29/6/2017 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Hoàn lại cho ông Phạm Thế M số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) ông Phạm Thế M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0025298, ngày 14/5/2019 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Hoàn lại cho ông Vũ Tuấn H số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) ông Vũ Tuấn H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0040309, ngày 16/12/2021 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Trường hợp ông Vũ Tuấn H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Phạm Thế M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc ông Vũ Tuấn H thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Kể từ khi ông Phạm Thế M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Vũ Tuấn H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Vũ Tuấn H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp.HCM;

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

- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Cục THA Dân sự Tp.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Chi cục THADân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu. 22b

Phan Nguyên Nguyên

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 10 giờ 00 phút, ngày 07 tháng 12 năm 2022.

Tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nguyên Nguyên

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Liên Minh

Bà Lê Thị Quỳnh Anh

Tiến hành nghị án vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 218/DSPT, ngày 07 tháng 7 năm 2021 về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Thế M. Sinh năm 1958.

Địa chỉ: 32/1 đường T, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Vũ Tuấn H. Sinh năm 1973.

Địa chỉ: 917 đường B, phường T1, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Phạm Văn Th là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 200/17A đường T2, phường T3, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

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

3.1 Bà Bùi Thị A. Sinh năm 1974.

Địa chỉ: 917 đường B, phường T1, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Bà Bùi Thị A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 15/7/2020)

3.2 Ông Võ Văn D. Sinh năm 1975.

Địa chỉ: C11/10 Ấp 3, xã C, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh.
(Ông Võ Văn D xin được vắng mặt).

3.1 Văn phòng công chứng AL.

Địa chỉ: 6/12 đường HT, Thị trấn TT, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mỹ L. Sinh năm 1975.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Minh T4. Sinh năm 1983.

Chuyên viên tại Văn phòng công chứng AL. (Theo giấy ủy quyền số 084 GUQ/CCAL ngày 28/01/2022 của Văn phòng công chứng AL).

(Bà Phạm Minh T4 có đơn xin vắng mặt).

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 168, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Án lệ số 55/2022 về công nhận hiệu lực của hợp đồng được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA, ngày 14 /10 /2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thế M.
Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Tuấn H.

Sửa án sơ thẩm:

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000489/HĐGD, ngày 29/01/2013 ký giữa ông Phạm Thế M với ông Vũ Tuấn H (được Văn phòng công chứng AL công chứng ngày 29/01/2013, số công chứng: 000489, quyền số: 01/2013/HĐGD-CCAL) đối với phần đất có diện tích 919,6m² thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

2/ Công nhận “Văn bản thỏa thuận” lập ngày 27/02/2012 về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, “Bản thỏa thuận và cam kết” lập ngày 27/02/2012, “Bản thỏa thuận và cam kết” lập ngày 29/01/2013 tất cả có hiệu lực pháp luật.

3/ Ông Vũ Tuấn H phải thanh toán số tiền 715.223.401đ (bảy trăm mười lăm triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, bốn trăm lẻ một đồng) cho ông Phạm Thế M.

4/ Hủy việc kiến nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 234333 số vào sổ cấp GCN: CH 01729 ngày 02/5/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Vũ Tuấn H.

5/ Buộc ông Phạm Thế M phải giao phần đất còn lại có diện tích 390,8m² cho ông Vũ Tuấn H. Ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí:

Ông Phạm Thế M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Thế M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 9.000.000đ (chín triệu đồng) đã nộp.

Hoàn lại cho ông Phạm Thế M số tiền tạm ứng án phí 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) ông Phạm Thế M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0022248, ngày 29/6/2017 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Hoàn lại cho ông Phạm Thế M số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) ông Phạm Thế M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0025298, ngày 14/5/2019 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Hoàn lại cho ông Vũ Tuấn H số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) ông Vũ Tuấn H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0040309, ngày 16/12/2021 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Trường hợp ông Vũ Tuấn H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Phạm Thế M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi

hành việc ông Vũ Tuấn H thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Kể từ khi ông Phạm Thế M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Vũ Tuấn H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Vũ Tuấn H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nghị án kết thúc vào hồi 10 giờ 30 phút, cùng ngày.

Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3 = 100%.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Nguyên Nguyên