

Bản án số: 329/2021/DS-PT

Ngày: 08/4/2021

*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: Bà Phan Thị Hằng

Các Thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú

2. Bà Huỳnh Thị Như Hà

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa:*** Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

***Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chi - Thư ký Tòa án.

Từ ngày 5 đến ngày 8 tháng 4 năm 2021, 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 690/DSPT ngày 28/12/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 396/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 506/2021/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Dương Văn B, sinh năm 1965; Địa chỉ: 159 đường số 6, khu phố 1, phường X, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:***

1.1. Ông Dương Phúc N, sinh năm 1988 (có mặt)

1.2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1989 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 159 đường số 6, khu phố 1, phường X, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

***2. Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1942 (chết năm 2020);

***Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:***

2.1. Ông Nguyễn Hồ T, sinh năm 1966 (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Hồ T2, sinh năm 1972

2.3. Ông Nguyễn Hồ Q, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: 155 đường số 6, khu phố 1, phường X, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Ông Nguyễn Hồ N, sinh năm 1969; Địa chỉ: 143 đường số 6, khu phố 1, phường X, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1979; Địa chỉ: 153/4 đường số 6, khu phố 1, phường X, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6. Bà Hồ Thị R, sinh năm 1948; Địa chỉ: 155 đường số 6, khu phố 1, phường X, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T2, ông Q, ông N, bà T3 và bà R là ông Nguyễn Hồ T, sinh năm 1966; Địa chỉ: 155 đường số 6, khu phố 1, phường X, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 05/9/2020 số 018107 tại Văn phòng Công chứng Đ)

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

3.1. Bà Hồ Thị R, sinh năm 1948; Địa chỉ: 155 đường số 6, khu phố 1, phường X, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền của bà R:* ông Nguyễn Hồ T Địa chỉ: 155 đường số 6, khu phố 1, phường X, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

3.2. Bà Cao Thị Thu O, sinh năm 1968; Địa chỉ: 159 đường số 6, khu phố 1, phường X, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

### *4. Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Dương Văn B.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Dương Văn B trình bày:* Ngày 24/9/2000, ông Dương Văn B và ông Nguyễn Văn G đã ký kết giấy sang nhượng đất (viết tay) để sang nhượng 200m<sup>2</sup> đất tại khu phố 3, phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ) với giá 60.000.000 đồng, sau khi ký kết ông B đã giao cho ông G 5.000.000 đồng tiền cọc. Ngoài ra ông G, bà R còn cho ông B thêm diện tích đất khoảng 51m<sup>2</sup> đất phần mương nước phía trước 200m<sup>2</sup> đất ban đầu, việc cho đất không có văn bản ghi nhận.

Đến ngày 08/11/2000, ông G và ông B đến Ủy ban nhân dân phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ) để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ) với diện tích chuyển nhượng là 251m<sup>2</sup>. Về số thừa thể hiện trong hợp đồng là do cán bộ địa chính đến để xác nhận tại thửa đất. Việc tiến hành cắm mốc phần diện tích mua bán do hai bên tự cắm mốc mà không tiến hành lập biên bản. Cùng ngày 08/11/2000, ông Nguyễn Văn G và bà Hồ Thị R đã ký giấy đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2000 lập tại Ủy ban nhân dân phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ) để hoàn tất thủ tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2000.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2000 lập tại Ủy ban nhân dân phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ), ông G lập Giấy sang nhượng đất ngày 19/11/2000 để nhận số tiền 55.000.000 đồng còn lại. Thời điểm này có sự chứng kiến và nhận tiền của bà R nhưng bà R không ký vào giấy sang nhượng.

Về số thửa đất tại thời điểm 08/11/2000 đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C037125 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/3/1996 để ghi nhận.

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng được xác lập đúng quy định tại Ủy ban nhân dân phường X, phía nguyên đơn đã trả toàn bộ số tiền 60.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến nay nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2000 tại Ủy ban nhân dân phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn tất thủ tục tách thửa, sang tên theo đúng quy định pháp luật đối với diện tích thực tế 228,2m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 44-45 tờ bản đồ số 81, bộ địa chính phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ) (tài liệu năm 2005).

Ngày 08/11/2019, ông Nguyễn Văn G và bà Hồ Thị R ký cam kết tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 08/11/2000 và không khiếu nại, tranh chấp gì tại UBND phường X, Quận Đ (nay là thành phố Đ).

Ông G chết ngày 10/8/2020.

Tại phiên toà sơ thẩm những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với nguyên đơn mà không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

Tại bản án số 396/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

“1. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 256 Bộ Luật dân sự 2005.

Căn cứ Khoản 4 Điều 49, Khoản 4 Điều 50, 135, 136 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn B đối với ông Nguyễn Văn G (đã chết), người thế quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Hồ T, ông Nguyễn Hồ N, bà Nguyễn Thị Hồ T2, bà Nguyễn Thị Thu T3, ông Nguyễn Hồ Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị R về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2000 giữa ông Dương Văn B và ông Nguyễn Văn G do vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hồ T, bà Nguyễn Thị Hồ T2, ông Nguyễn Hồ Q, ông Nguyễn Hồ N, bà Nguyễn Thị Thu T3 và bà Hồ Thị R có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Văn B số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng.

Buộc ông Dương Văn B trả lại diện tích đất thực tế 228,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 81, số thửa 45 bản đồ địa chính phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ) theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/6/2017

Dành quyền khởi kiện cho các bên đương sự về việc yêu cầu bồi thường dân sự trong việc cho người có lỗi gây ra hợp đồng dân sự nêu trên vô hiệu bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Hồ Thị R về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2020, nguyên đơn ông Dương Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 396/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo.

Các đương sự tự nguyện thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Ông Dương Phúc N, bà Phạm Thị T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; ông Nguyễn Hồ T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của các ông bà Hồ Thị R, Nguyễn Thị Hồ Thuỷ, Nguyễn Hồ Quý, Nguyễn Hồ N, Nguyễn Thị Thu T3; bà Cao Thị Thu O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 08/11/2000 tại Ủy ban nhân dân phường X và đề nghị Toà án ghi nhận sự thoả thuận của các bên về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Các đương sự sẽ chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục xin tách thửa đối với thửa đất này.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

*Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm còn trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Phần đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C037125 ngày 21/3/1996 do Ủy ban nhân quận Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho ông Nguyễn Văn G. Ngày 08/11/2000 ông G ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 44, 45 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông B, hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân phường X,

quận Đ (nay là thành phố Đ) xác nhận chứng thực hợp đồng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, hoàn tất thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định pháp luật với diện tích thực tế 228,2m<sup>2</sup> tại thửa 44, 45 tờ bản đồ số 1 bộ địa chính phường X, Quận Đ (nay là thành phố Đ) (tài liệu 05). Bị đơn thừa nhận những lời trình bày của nguyên đơn và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên toà sơ thẩm các bên giữ nguyên ý kiến đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2000.

Nhận thấy tại thời điểm các bên chuyển nhượng đất nhà nước chưa có quy định cụ thể diện tích đất được tách thửa, các bên đã ra Ủy ban nhân dân phường X ký kết hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường. Bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đất và đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 08/11/2000 có hiệu lực pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn, không ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự và căn cứ điểm a khoản 2 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và khoản 2 Điều 9 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để xác định thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa là không đúng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 và khoản 2 Điều 82 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì thửa đất chuyển nhượng có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, theo nội dung Công văn số 1633/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ) thì hiện nay thửa đất chuyển nhượng không nằm trong quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của quận vào mục đích đất văn hoá và đất giao thông.

Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn do hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 60.000.000 đồng, buộc nguyên đơn giao trả lại đất là không đúng vì không có bên nào yêu cầu về vấn đề này. Ngoài ra, Toà án sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí 3.000.000 đồng là không đúng.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn B, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 396/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Toà án nhân dân Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2000 giữa ông Dương Văn B và ông Nguyễn Văn G đối với thửa đất có diện tích 228,2 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 81, số thửa 45 bản đồ địa chính phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ) theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/6/2017 .

### **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 lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa

của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 30/9/2020 Toà án nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ) (nay là Thành phố Đ) xét xử và ban hành bản án số 396/2020/DS-ST. Ngày 05/10/2020 bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[2] *Về nội dung:* Căn cứ vào những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C037125 ngày 21/3/1996 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho cá nhân ông Nguyễn Văn G. Ngày 08/11/2000 ông G ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 44, 45 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông B, hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ) xác nhận chứng thực hợp đồng. Vị trí đất tranh chấp: Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 20719/ĐĐBĐ – CNTĐ ngày 22/6/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập vị trí khu đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 110, 118 tờ bản đồ số 81 (tài liệu năm 2004), phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ).

[2.2] Về diện tích đất thực tế của thửa đất tranh chấp: Căn cứ theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/6/2017 thì diện tích đất thực tế hiện nay là 228,2 m<sup>2</sup>, đất thuộc tờ bản đồ số 81, số thửa 45 bản đồ địa chính phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ). Tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm các bên đương sự thống nhất về phần diện tích thực tế này.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 08/11/2000. Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/8/2000 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường X, Quận Đ (nay là thành phố Đ), các bên đã giao đủ tiền, tiến hành cắm mốc phân ranh nhận đất và gia đình ông B sử dụng thửa đất từ năm 2000 đến nay không ai tranh chấp. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa có văn bản quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa. Mặt khác, theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về phạm vi điều chỉnh của quyết định thì “*Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất không phải là đất ở đã hình thành từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, có diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định này, thì không căn cứ diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này*”. Tại công văn số 1633/UBND-TNMT

ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân Quận Đ (nay là thành phố Đ) cũng xác định “thửa đất nông nghiệp đang tranh chấp đã hình thành từ năm 2000 (trước ngày Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 có hiệu lực) nên không thuộc trường hợp tách thửa theo quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND và khoản 2 Điều 29 Nghị định 43/CP xác định thửa đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa là không chính xác.

[2.4]. Về nội dung quy hoạch đối với diện tích đất các đương sự đã chuyển nhượng: Theo nội dung Công văn số 1633/UBND-TNMT ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ) thì đất thuộc diện quy hoạch đất giao thông (đường quy hoạch 20m) và đất công viên cây xanh theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư giáp Quốc lộ 1K, phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ) được duyệt theo Quyết định số 4446/QĐ – UBND ngày 19/8/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Quy hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Quận Đ (nay là thành phố Đ) đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm giai đoạn 2010-2015 quận Đ (nay là thành phố Đ) và các phường đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 15/5/2014. Như vậy, đến thời điểm hiện tại không có thông tin quy hoạch mới đối với thửa đất trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cam kết trong trường hợp thửa đất tiếp tục nằm trong diện quy hoạch, bị thu hồi theo Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bên nguyên đơn tự nguyện chấp hành theo quy định của nhà nước về thu hồi đất và không có yêu cầu tranh chấp hoặc yêu cầu bồi thường gì với phía bị đơn.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy thửa đất có diện tích đất thực tế 228,2 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 81, số thửa 45 bản đồ địa chính phường X, quận Đ (nay là Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/6/2017 mà các bên đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2000, đã sử dụng ổn định, lâu dài và không có tranh chấp không thuộc trường hợp không được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thoả thuận với nhau thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội như đã phân tích ở trên. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận sự thoả thuận của các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự như trên.

[3] Đối với đơn yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị R về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tại tòa án cấp sơ thẩm, bà R đã có đơn xin rút yêu cầu độc lập, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị R là có cơ sở.

[4] Về án phí: Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 và khoản 5 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:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: 200.000 đồng ông Dương Văn B tự nguyện thi hành.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Dương Văn B chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và 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;

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn B.

2. Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 396/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông Dương Văn B và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn G là ông Nguyễn Hồ T, ông Nguyễn Hồ N, bà Nguyễn Thị Hồ T2, bà Nguyễn Thị Thu T3, ông Nguyễn Hồ Q, bà Hồ Thị R thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2000 giữa ông Dương Văn B và ông Nguyễn Văn G đối với thửa đất có diện tích 228,2 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 81, số thửa 45 bản đồ địa chính phường X, quận Đ (nay là thành phố Đ) theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/6/2017.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin tách thửa đối với thửa đất nói trên.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Dương Văn B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng), ông B đã nộp tạm ứng án phí 200.000 đồng tại biên lai thu số 0013993 ngày 12/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ (nay là Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), ông B đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông B đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0057957 ngày 13/10/2020 của chi cục thi hành án dân sự Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).



Hoàn trả cho bà Hồ Thị R số tiền 300.000 đồng tiền tạm nộp án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai thu số 0037482 ngày 08/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ (Nay là Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Về chi phí tố tụng khác: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Dương Văn B tự nguyện chịu chi phí tố tụng đã nộp là 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm ngàn đồng).

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Tp. Đ;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Tp. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Phan Thị Hằng**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lại Huỳnh Tú – Huỳnh Thị Như Hà**

**Phan Thị Hằng**

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Tp. Đ;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Tp. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Phan Thị Hằng**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lại Huỳnh Tú – Huỳnh Thị Như Hà**

**Phan Thị Hằng**

