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: 10/2023/DS-PT
Ngày: 04/01/2023
Về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất"; "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vô hiệu" và "Đòi tài sản là 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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú

2. Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh – Thư ký Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 04/01/2023 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 475/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất"; "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vô hiệu" và "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7171/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 1354/2022/QĐ-ST ngày 26/12/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Tấn A**, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền ông **Lê Quang B**, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2019).

2. Bị đơn:

2.1 Bà **Lưu Thị C**, sinh năm 1959.

2.2 Ông **Nguyễn D**, sinh năm 1957. (có mặt)

Cùng địa chỉ: thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông D ông **Vũ Anh Đ** (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2022). (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà C là ông **Đỗ Đặng Hồng E** (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2019, xin vắng mặt) và ông **Vũ Anh Đ** (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2022, có mặt).

Cùng địa chỉ: thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông **Nguyễn Văn F**, sinh năm 1985.

3.2 Ông **Nguyễn Minh G**, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông F, ông G là ông **Đỗ Đặng Hồng E** (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2019, xin vắng mặt).

3.3 **Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh**. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng: **Văn phòng luật sư Y** – Trưởng văn phòng: ông Nguyễn Đức H. (xin vắng)

Địa chỉ: thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: **Ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền xác định: Ông A là chủ phần nhà đất có diện tích 884,52m^2 tại địa chỉ thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Do có quan hệ quen biết, năm 2011 ông có cho gia đình ông D nhập chung hộ khẩu ghép và ở nhờ trên phần nhà kho có sẵn, ông D bỏ tiền xây dựng nhà và ở cùng gia đình từ đó cho đến nay. Ngày 12/01/2011, sau nhiều lần trao đổi thì hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có diện tích 390m^2 với giá 1.950.000.000 đồng, nhưng do có bất tiện lối đi nên hai bên cùng hủy bỏ hợp đồng này và thống nhất ký lại Hợp đồng thứ hai (bằng giấy tay) vào ngày 01/4/2011, phần đất chuyển nhượng có diện tích 389,96m^2 trên tổng

diện tích 884,52 m^2 tại địa chỉ thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.086.900.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông đã giao đất cho ông D sử dụng (phần đất này bao gồm cả phần nhà ông D đã xây, sửa và ở cho đến nay), tuy nhiên ông D chỉ thanh toán nhiều lần được số tiền 701.200.000 đồng. Do vậy, ngày 27/11/2016 hai bên đã cùng thống nhất hủy bỏ Hợp đồng này, lý do ông D sợ phần đất nhận chuyển nhượng bị giải tỏa.

Ngày 27/11/2016, hai bên có thỏa thuận ký lại Hợp đồng chuyển nhượng đất ở, theo đó Ông A chỉ chuyển nhượng cho ông D một phần đất có diện tích 102m^2 (*chiều ngang 6m x dài 17m trong đó có 53,16m^2 là đất thổ cư, còn lại 48,84m^2 là đất trồng cây lâu năm*) tương ứng với số tiền ông D đã thanh toán trước đó là 701.200.000 đồng (*Hợp đồng được xác lập bằng giấy tay*). Phần đất này là khác vị trí phần đất vào năm 2011 Ông A cho ông D ở nhờ được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng lập ngày 17/3/2020. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông D vẫn ở trên phần đất cũ, hai bên thống nhất khi nào phần đất cũ bị giải tỏa sẽ dời sang phần đất mới nhận chuyển nhượng.

Do Ông A cần tiền làm ăn nên ngày 27/11/2016, Ông A và gia đình ông D có ký 01 hợp đồng về việc vay tiền. Theo đó, Ông A có vay của ông D số tiền 2.800.000.000 đồng, với lãi suất là 12%/năm, thời hạn vay là 30 tháng, từ tháng 31 trở đi lãi suất 1.5%/tháng, việc trả lãi một lần vào cuối năm hoặc gộp vào tiền gốc trả một lần khi đến hạn. Thực hiện hợp đồng, ngày 08/12/2016 Ông A đã nhận đủ số tiền 2.800.000.000 đồng (*việc giao tiền cụ thể: Ngày 29/11/2016 nhận 300.000.000 đồng tiền mặt, 2.200.000.000 đồng chuyển khoản; nhận 30.000.000 đồng tiền mặt ngày 30/11/2016; 70.000.000 đồng tiền mặt vào ngày 07/12/2016; 200.000.000 đồng chuyển khoản vào ngày 08/12/2016. Trong đó khoản 2.200.000.000 đồng ông D đi cùng Ông A tới Ngân hàng để tất toán khoản vay của Ông A và lấy sổ ra. Việc nhận tiền được ký xác nhận vào mặt sau của hợp đồng*). Nội dung hợp đồng không thể hiện tài sản đảm bảo nhưng các bên có thỏa thuận miệng về việc dùng tài sản là toàn bộ phần nhà đất còn lại của của Ông A (trừ phần 102m^2 đã chuyển nhượng trước) để đảm bảo cho khoản vay nêu trên nên ngày 05/12/2016 các bên đã ký Hợp đồng Công chứng số 43394 ngày 05/12/2016 tại Phòng Công chứng X. Tuy nhiên do không yên tâm nên ngày 12/12/2016, hai bên đã lập Tờ thỏa thuận và cam kết ghi rõ việc dùng tài sản để đảm bảo khoản vay để tránh tranh chấp sau này, thực tế hai bên vẫn sử dụng phần đất trước đây. Về tiền vay và lãi đến hạn thanh toán nhưng ông D không nhận.

Theo Ông A, Hợp đồng Công chứng số 43394 ngày 05/12/2016 tại Phòng Công chứng X là giả tạo nhằm mục đích đảm bảo cho quan hệ vay tài sản nêu trên nên yêu

cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Công chứng số 43394 ngày 05/12/2016 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do là giao dịch giả tạo, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, do giữa hai bên không có việc giao nhận tiền hay bàn giao đất như nội dung của hợp đồng nên đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cập nhật sang tên cho bị đơn.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/11/2016 với phần đất có diện tích 102m^2 tại đại chỉ thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình tố tụng, Ông A thừa nhận giao dịch và đồng ý tách thửa cho bị đơn nếu được. Tuy nhiên, tại đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, Ông A xác định do giao dịch được xác lập bằng giấy tay, phần đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ông đồng ý hoàn lại ½ giá trị phần chênh lệch giữa giá mua 701.200.000 đồng vào năm 2016 với giá trị theo kết quả định giá.

Đối với phần đất và phần công trình ông D xây dựng sửa chữa trên nền nhà cũ của Ông A để giải quyết nhu cầu ở của mình có vị trí số 06, 07 hiện trạng là tường gạch, mái tôn (*theo bản vẽ ngày 12/8/2020*). Đây là phần ông D được Ông A cho mượn, ông D xây dựng nhà tạm trên nền phần nhà kho cũ và ở cùng gia đình từ năm 2011, xây sửa thêm vào năm 2013 và ở cho đến nay. Ông D xây hết bao nhiêu ông không biết, chỉ biết khi xây có bị phạt vì xây không phép. Nay ông yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đang sử dụng, ông cũng tự nguyện hỗ trợ bị đơn phần giá trị còn lại của phần tài sản trên đất theo kết quả định giá.

Đối với giao dịch vay mượn tiền, do bị đơn đã rút yêu cầu phản tố phần này nên nguyên đơn không có ý kiến, quan hệ này sẽ được giải quyết trong một vụ án khác nếu bị đơn có yêu cầu.

Đối với biên bản định giá và biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2020 nguyên đơn đồng ý kết quả và không yêu cầu định giá lại, tự nguyện chịu chi phí tố tụng đồng thời đề nghị được miễn tiền án phí do là người cao tuổi.

Bị đơn cùng đại diện theo uỷ quyền trong quá trình tố tụng có nhiều lần thay đổi nội dung trình bày, cụ thể:

- Tại bản tự khai ngày 01/10/2019 sau khi nhận thông báo thụ lý vụ án, ông Nguyễn D xác định: ngày 01/4/2011, vợ chồng ông và Ông A có thỏa thuận mua một phần thửa đất tại địa chỉ thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên việc mua bán không thành, ông bà đã giao cho Ông A số tiền 701.200.000 đồng. Ngày

27/11/2016, hai bên có thỏa thuận nhận thế chấp toàn bộ phần nhà đất diện tích 884,52 m^2 nêu trên nhưng không thành vì ra công chứng thế chấp cho cá nhân không được. Ngày 29/11/2016 và 07/12/2016 Ông A xác nhận có vay của ông bà 2.800.000.000 đồng, sau khi Ông A giải chấp ngân hàng về, hai bên có thống nhất ra công chứng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất với giá 500.000.000 đồng, số tiền thanh toán này được khấu trừ từ số tiền 701.200.000 đồng mà Ông A đã xác nhận, số tiền còn lại 201.000.000 đồng là ông D trả ơn Ông A đã cho gia đình ông ở nhờ suốt hơn 5 năm.

- Tại bản tự khai ngày 12/01/2020, ông D và bà C lại xác định lại lời khai đối với phần nhà đất diện tích tích 102m^2 (*ngang 06m, dài 17m trong đó có 53,16m^2 là đất thổ cư, còn lại 48,84m^2 là đất trồng cây lâu năm*) tại địa chỉ thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó vợ chồng ông bà và Ông A thỏa thuận chuyển nhượng với giá 701.200.000 đồng, đã giao tiền đầy đủ, Ông A đã giao đất nhưng hai bên thỏa thuận tạm thời để Ông A quản lý phần đất này, còn ông bà tiếp tục sử dụng phần đất 140m^2 mà trước đó ông bà đã xây nhà trên đó. Đối với phần đất còn lại 782,5m^2 (*884,52m^2 - 102m^2*) hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng có điều kiện cho chuộc lại trong thời hạn 33 tháng với điều kiện Ông A trả nợ gốc 2.800.000.000 đồng và lãi trong thời hạn 33 tháng thì việc chuyển nhượng phần đất này bị hủy bỏ, nếu vi phạm thì việc chuyển nhượng xem như có hiệu lực. Việc chuyển nhượng phần đất 102m^2 và 782,5m^2 giữa hai bên đã được công chứng và sang tên.

- Tại biên bản hoà giải ngày 01/10/2019, ông D xác định: đúng là vào ngày 27/11/2016, gia đình ông và Ông A có ký 01 hợp đồng thỏa thuận về việc vay tiền. Theo đó, Ông A có vay của gia đình ông số tiền 2.800.000.000 đồng, với lãi suất thỏa thuận là 12%/năm, thời hạn vay là 30 tháng, từ tháng 31 trở đi lãi suất 1.5%/tháng, thời gian vay tối đa 33 tháng, việc trả lãi một lần vào cuối năm hoặc gộp vào tiền gốc trả một lần khi đến hạn. Nội dung thỏa thuận này không thể hiện tài sản đảm bảo. Thực hiện hợp đồng, ngày 07/12/2016 Ông A đã nhận đủ số tiền 2.800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc vay thì các bên có thỏa thuận dùng tài sản để đảm bảo cho khoản vay nên trên theo Tờ thỏa thuận và cam kết lập ngày 27/11/2016 giữa Ông A với bà C và ông D. Riêng ông F và ông G không đồng ý với nội dung đảm bảo và không ký nên thỏa thuận này không được thực hiện. Vào ngày 05/12/2016 vợ chồng ông và Ông A có ký Hợp đồng công chứng số 43394 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi công chứng đã thực hiện thủ tục cập nhật sang tên cho ông D và bà C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00316 ngày 22/9/2016, cập nhật ngày 29/12/2016. Theo bị đơn, việc ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nêu trên là xuất phát từ giao dịch mua bán toàn bộ nhà đất diện tích 884,5m^2 của Ông A với giá

thỏa thuận 500.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán đủ cho Ông A và không liên quan đến khoản tiền vay nêu trên. Sau khi mua xong ông bà chưa tiến hành giao đất, thực tế gia đình ông bà đã ở trên đất từ năm 2011 theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 01/4/2011 (*nhưng không thực hiện vì vướng quy hoạch*), bản thân có cho Ông A ở nhờ trên phần diện tích 442,25m^2 từ đó cho đến nay vì Ông A chưa trả tiền vay. Ông xác định hợp đồng vay tiền đã đến hạn nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại biên bản hòa giải ngày 22/10/2019, bị đơn có đại diện theo ủy quyền xác định lại nội dung: vào ngày 01/4/2011, Ông A có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D 02 lô đất có diện tích 389,96m^2 trên tổng diện tích 884,52m^2 với giá tiền 2.086.900.000 đồng, tại thời điểm này ông D đã trả cho Ông A 563.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.523.900.000 đồng thỏa thuận trả sau. Việc mua bán được lập bằng giấy tờ tay, thực hiện hợp đồng thì ông D có đến ở và xây nhà (*hết 400.000.000 đồng*) và ở ổn định cho đến nay. Do thời điểm đó Ông A đang thế chấp nên không tách thửa được, số tiền còn lại ông D trả làm nhiều lần thêm được 138.200.000 đồng. Sau đó, đến ngày 27/11/2016 Ông A vay của ông D, bà C cùng các con Minh, Hải số tiền 2.800.000.000 đồng để tất toán khoản vay tại Ngân hàng. Ông A và gia đình ông D có ký 01 hợp đồng thỏa thuận về việc vay tiền với lãi suất thỏa thuận là 12%/năm, thời hạn vay là 30 tháng. Từ tháng 31 trở đi lãi suất 1.5%/tháng, thời gian vay tối đa 33 tháng. Việc trả lãi một lần vào cuối năm hoặc gộp vào tiền gốc trả một lần khi đến hạn. Nội dung thỏa thuận này không thể hiện tài sản đảm bảo. Thực hiện hợp đồng, ngày 07/12/2016 Ông A đã nhận đủ số tiền 2.800.000.000 đồng. Từ tháng 34 trở đi, nếu Ông A không trả được tiền thì sẽ giao toàn bộ quyền sở hữu nhà đất cho ông D. Đồng thời trong ngày 27/11/2016, hai bên cũng thống nhất hủy bỏ giao dịch phần 02 lô đất hai bên thỏa thuận vào năm 2011 nêu trên, hai bên thỏa thuận ông Phạm Tấn A chỉ chuyển nhượng lại cho ông D phần đất có diện tích 102m^2 (*chiều ngang 06m x dài 17m trong đó có 53,16m^2 là đất thổ cư, còn lại 48,84m^2 là đất trồng cây lâu năm*) tương ứng với số tiền ông D đã thanh toán trước đó là 701.200.000 đồng. Phần đất này là khác vị trí phần đất trước đây vào năm 2011 ông D đã tới ở và xây dựng nhà. Để thực hiện các thỏa thuận nêu trên, ngày 05/12/2016 vợ chồng ông D và Ông A có ký Hợp đồng công chứng số 43394 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng công chứng toàn bộ nhà đất của Ông A với diện tích 884,5m^2 bao gồm cả 102m^2 đã thỏa thuận bằng giấy tay trong ngày hôm đó. Sau khi công chứng đã cập nhật sang tên cho ông D và bà C, sau đó gia đình ông D có thực tế canh tác trên toàn bộ phần đất nêu trên từ năm 2016 cho đến nay. Nay ông D xác định, hợp đồng vay tiền đã đến hạn nên muốn giải quyết vụ án thì đề nghị Ông A trả ngay tiền vốn và lãi theo như thỏa thuận. Nếu phần đất 102m^2 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên được tách thửa theo quy định thì vợ chồng ông D sẽ ra

công chứng để chuyển nhượng lại cho Ông A phần diện tích 782,5m^2. Trong trường hợp không tách thửa được thì đề nghị Ông A trả lại cho ông D tiền quyền sử dụng đất theo giá thị trường. Ngoài ra đề nghị Ông A hỗ trợ lại phần công trình xây dựng mà ông D đã xây dựng từ năm 2011.

- Tại các buổi hoà giải, đối chất bị đơn lại xác định: Đúng là vào ngày 12/01/2011, hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng 390m^2 đất với giá 1.950.000.000 đồng, nhưng do có bất tiện lối đi nên hai bên hủy bỏ hợp đồng này cùng thống nhất ký lại Hợp đồng thứ hai vào ngày 01/4/2011 với phần đất chuyển nhượng có diện tích 389,96m^2 trên tổng diện tích 884,52m^2 tại địa chỉ thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy tay sang nhượng đất ở lập ngày 01/4/2011 với giá 2.086.900.000 đồng. Tại thời điểm này ông D đã trả cho Ông A 563.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.523.900.000 đồng thỏa thuận trả sau. Việc mua bán được lập bằng giấy tờ tay, có lập bản vẽ xác định vị trí đất, thực hiện hợp đồng thì ông D có xây nhà vào ở từ năm 2011 và thêm một lần sửa vào 2013, việc xây dựng có được sự đồng ý miệng của Ông A nhưng xây không xin phép mà sửa trên nền nhà cũ của Ông A (*chi phí xây hết 420.000.000 đồng*) và ông D cùng gia đình ở ổn định cho đến nay. Do thời điểm đó Ông A đang thế chấp ở Ngân hàng nên không tách thửa được nên số tiền còn lại ông D chi trả làm nhiều lần thêm được 138.200.000 đồng. Tổng số tiền đã thanh toán cho Ông A theo hợp đồng là 701.200.000 đồng.

Ngày 27/11/2016, ông D, bà C, ông F, ông G có lập Hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 102m^2 (*chiều ngang 06m x dài 17m trong đó có 53,16m^2 là đất thổ cư, còn lại 48,84m^2 là đất trồng cây lâu năm*) tương ứng với số tiền ông D đã thanh toán trước đó là 701.200.000 đồng. Phần đất này được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng lập ngày 17/3/2020. Tuy nhiên, ông D, bà C, ông F, ông G không đồng ý thực hiện giao dịch này.

Thay vào đó, ngày 29/11/2016, ông D, bà C, ông F, ông G đồng ý mua của Ông A toàn bộ nhà đất có diện tích 884,5m^2 (*bao gồm đất và tài sản trên đất*) với giá 3.501.200.000 đồng (*bao gồm 701.200.000 đồng đã giao trước đây và giao thêm 2.800.000.000 đồng*). Thực hiện nội dung thỏa thuận mới này, ngày 05/12/2016 vợ chồng ông D và Ông A có ký Hợp đồng công chứng số 43394 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi công chứng đã tiến hành thủ tục cập nhật sang tên cho ông D và bà C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00316 ngày 22/9/2016, cập nhật ngày 29/12/2016 (*phía ông D đang giữ bản chính giấy tờ và không có thế chấp ngân hàng).* Hợp đồng công chứng toàn bộ nhà đất của Ông A với diện tích 884,5m^2. Việc thanh toán 2.800.000.000 đồng còn lại được thực hiện nhiều đợt, cụ thể:

Ngày 29/11/2016: 300.000.000 đồng tiền mặt; 2.200.000.000 đồng chuyển khoản; 100.000.000 đồng tiền mặt; 200.000.000 đồng chuyển khoản vào ngày 08/12/2016. Trong đó khoản 2.200.000.000 đồng ông D đi cùng Ông A tới Ngân hàng để tất toán khoản vay của Ông A và lấy sổ ra. Trong lệnh chi này ghi rõ việc thanh toán tiền mua tài sản Phạm Tấn A: Thủ Đức. Sau đó Ông A có ký nhận đủ số tiền nêu trên là để thanh toán tiền chuyển nhượng đất được công chứng không phải tiền cho vay. Việc thay đổi các thỏa thuận chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng và việc thanh toán tiền chuyển nhượng toàn bộ khu đất với số tiền 3.501.200.000 đồng (*bao gồm 701.200.000 đồng đã giao trước đây và giao thêm 2.800.000.000 đồng*) giữa hai bên không lập biên bản thỏa thuận cũng không được ghi nhận trong hợp đồng mà chỉ có thoả thuận bằng miệng, giá ghi trong hợp đồng công chứng 500.000.000 đồng là không đúng. Sau đó gia đình ông D tiếp tục ở trên phần đất cũ cho đến nay. Đồng thời ông D cũng cho Ông A tiếp tục ở lại phần Ông A đang ở, phần này ông D chưa đòi lại vì muốn cho Ông A có thời gian để chuộc lại đất.

Bị đơn xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, phù hợp với quy định của pháp luật, đã thanh toán đầy đủ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận lập ngày 27/11/2016 với diện tích 102m^2 chỉ là dự kiến nhưng không được thực hiện. Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 12/12/2016 do lập sau Hợp đồng công chứng với mục đích chỉ là ông D, bà C cam kết sẽ bán lại cho Ông A khi Ông A có tiền trong thời hạn 33 tháng (*hạn chót 7/9/2019*) với số tiền tại thời điểm mua lại, các nội dung ghi trong Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 12/12/2016 do Văn phòng luật sư soạn sẵn, mỗi bên giữ một bản, nội dung Tờ thỏa thuận và cam kết là không đúng ý ông, mặc dù ông có đọc nhưng không hiểu hết nội dung và ông cho rằng nội dung chỉ là giả định vay mượn để tính giá chuộc lại không ảnh hưởng đến việc mua bán trước đó nên ông có ký.

- Về hợp đồng vay ngày 27/11/2016, Ông A dự kiến vay của ông D, bà C, ông F, ông G số tiền 2.800.000.000 đồng nên 05 người có lập Hợp đồng nháp về việc cho vay tiền nhưng không được các bên đồng ý nên các bên không có thực hiện việc cho vay này. Số tiền 2.800.000.000 đồng (*bao gồm 2.500.000.000 đồng ngày 29/11/2016 và 300.000.000 đồng ngày 07/12/2016*) ghi trên hợp đồng là để thanh toán tiền chuyển nhượng đất được công chứng chứ không phải ký nhận tiền cho vay.

Bị đơn khẳng định giao dịch chuyển nhượng 884,5m^2 nhà đất giữa hai bên là hợp pháp và đã hoàn tất, đã được công chứng và đăng bộ sang tên, đã thanh toán đầy đủ tiền mua 3.501.200.000 đồng. Giữa hai bên không có việc vay mượn tiền và đảm bảo khoản vay như nguyên đơn trình bày mà chỉ là từng bàn việc vay mượn nhưng thực

chất không có thực hiện việc vay mượn này. Do vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về nội dung yêu cầu phản tố: quá trình tố tụng bị đơn có nhiều lần yêu cầu và thay đổi yêu cầu phản tố, cụ thể:

+ Đơn yêu cầu phản tố ngày 27/12/2019, bị đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/11/2016 với phần đất có diện tích 102m^2 (*chiều ngang 06m x dài 17m trong đó có 53,16m^2 là đất thổ cư, còn lại 48,84m^2 là đất trồng cây lâu năm*);

+ Đơn phản tố cùng ngày 27/12/2019, yêu cầu Ông A thanh toán nợ gốc và lãi của số tiền 2.800.000.000 đồng và bồi thường số tiền xây dựng nhà trong trường hợp chấp nhận yêu cầu của Ông A;

+ Ngày 12/01/2020, bị đơn có đơn rút toàn bộ 02 yêu cầu phản tố ngày 27/12/2019 nêu trên lý do đã hết thời hạn 33 tháng trả số tiền 2.800.000.000 đồng nhưng Ông A không thực hiện việc chuộc lại nhà đất, nên mất quyền chuộc lại. Toàn bộ nhà đất thuộc về ông D và bà C.

- Sau khi có văn bản rút lại các yêu cầu phản tố, bị đơn tiếp tục có nhiều đơn yêu cầu phản tố, thay đổi nội dung phản tố. Tại biên bản làm việc ngày 08/12/2021, bị đơn xác định lại yêu cầu phản tố, cụ thể:

+ Yêu cầu Ông A tiếp tục thực hiện hợp đồng công chứng, giao phần nhà đất còn lại có diện tích 434m^2 thuộc khu 2 theo bản vẽ ngày 12/8/2020;

Trong trường hợp phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền 15 tỷ đồng, theo đơn yêu cầu phản tố ngày 18/6/2020, bao gồm:

+ Đối với phần đất 102m^2 vị trí 8, 9b, 11b thuộc khu 2 của bản đồ hiện trạng vị trí ngày 17/3/2020, hai bên đã có thỏa thuận chuyển nhượng. Mặc dù giả tạo, ký nháp nhưng nếu không được công nhận và được tách thửa theo quy định thì đề nghị Ông A xác lập sổ chung. Nếu không yêu cầu Ông A bồi thường số tiền 5 tỷ đồng.

+ Đối với phần diện tích còn lại 782,5m^2, do là giao dịch hợp pháp theo hợp đồng công chứng nên yêu cầu được công nhận. Trong trường hợp không được công nhận được thì đề nghị Ông A bồi thường số tiền 10 tỷ đồng.

+ Đối với phần đất Ông A chưa giao theo hợp đồng công chứng có diện tích 434m^2 thuộc khu 2 theo bản vẽ ngày 12/8/2020, ông D yêu cầu Ông A tiếp tục thực hiện hợp đồng giao toàn bộ tài sản là nhà đất cho ông D.

+ Yêu cầu Ông A bồi thường lại phần công trình xây dựng mà ông D đã xây dựng từ năm 2011 có vị trí số 01 và 02 theo bản đồ hiện trạng ngày 12/8/2020 trong trường hợp bị đơn không được nhận, đồng ý nhận lại 100.000.000 đồng như Ông A đề nghị.

Ngoài ra trường hợp yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận, bị đơn đề xuất hòa giải với nguyên đơn theo hướng được tiếp tục sử dụng phần đất đang sử dụng và hoàn lại cho nguyên đơn phần giá trị theo kết quả định giá.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn F và ông Nguyễn Minh G có bản tự khai ngày 27/12/2019 cùng xác định hai ông có biết cha mẹ là ông D và bà C có mua đất của Ông A và có cho Ông A vay tiền. Phần đất nhận chuyển nhượng của Ông A có diện tích 102m^2 với giá 701.200.000 đồng là tiền riêng của ông D và bà C. Số tiền ông D và bà C cho Ông A vay 2.800.000.000 đồng cũng là của riêng ông D, bà C.

Quá trình tố tụng sau này, ông F và ông G cùng đại diện theo uỷ quyền xác định lại lời khai về việc toàn bộ số tiền ông D, bà C đưa cho Ông A để nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại địa chỉ thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, các nội dung trình bày khác thống nhất với nội dung trình bày sau này của bị đơn.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 956/CV-CC3 ngày 29/12/2022 trình bày ý kiến liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số công chứng 43394 ngày 05/12/2016 như sau:***

1. Về trình tự thủ tục chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 43394 ngày 05 tháng 12 năm 2016: Ngày 05 tháng 12 năm 2016, ông Phạm Tấn A, bà Lưu Thị C và ông Nguyễn D có yêu cầu Phòng Công chứng X TPHCM chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 43394 đối với nhà, đất tại quận Thủ Đức, TPHCM.

- Thành phần hồ sơ do các bên xuất trình (hiện được lưu trữ tại đơn vị): đáp ứng đầy đủ và không trái với các quy định của Luật Công chứng, Luật Nhà ở, Luật Dân sự, và các quy định pháp luật khác có liên quan đến việc chuyển nhượng như chứng minh Nhân dân và hộ khẩu của hai bên, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bên chuyển nhượng (ông Phạm Tấn A), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Về trình tự thủ tục:

+ Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Do hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Công chứng viên thực hiện việc thụ lý hồ sơ.

+ Trên cơ sở nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch của các bên là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch.

+ Các bên tự đọc dự thảo hợp đồng, giao dịch. Sau khi các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên ghi lời chứng; ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch.

Như vậy: ý chí các bên giao kết là tự nguyện; yêu cầu công chứng cũng như việc chứng nhận hợp đồng nêu trên là không trái với các quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; trình tự, thủ tục chứng nhận tuân thủ theo quy định pháp luật về công chứng và phù hợp với giấy tờ, tài liệu được các bên cung cấp trong hồ sơ.

2. Về yêu cầu của các bên:

Đối với yêu cầu của các bên, với tư cách tham gia tố tụng là người có quyền, nghĩa vụ liên quan thì Phòng Công chứng X, TPHCM không có ý kiến gì và không liên quan đến vụ án hay có yêu cầu gì thêm. Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ có liên quan án để xét xử theo quy định của pháp luật.

3. Về việc đề nghị xét xử vắng mặt:

Phòng Công chứng X TPHCM là đơn vị tiếp công dân, chứng nhận hợp đồng giao dịch với số lượng hồ sơ khá nhiều và liên tục nên không thể tham gia quá trình tố tụng xét xử vụ án nêu trên. Do đó, Phòng Công chứng X, TPHCM đề nghị Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vắng mặt và đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp, các buổi công khai chứng cứ, các buổi hòa giải, đối thoại và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án nêu trên. Việc cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng, đề nghị Tòa án thực hiện bằng phương thức thông qua dịch vụ bưu chính hoặc người thứ ba được ủy quyền thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo theo quy định tại Khoản 1, điều 173 của Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự 2015.

Người làm chứng: Đại diện Văn phòng luật sư Y xác định: Ngày 12/12/2016, tại Văn phòng luật sư Y, các đương sự là ông Phạm Tấn A (bên A), ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C (Bên B) cùng đem đến nhờ và Văn phòng làm chứng đối với Tờ thoả thuận và cam kết. Văn phòng đọc qua và thấy trong nội dung của Tờ thoả thuận và cam kết không trái với quy định của pháp luật nên có xác nhận các đương sự có ký trước mặt trưởng văn phòng.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn A:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Công chứng số 43394 ngày 05/12/2016 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/11/2016 đối phần đất có diện tích 102m^2 giữa ông Phạm Tấn A với ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C vô hiệu;

- Buộc ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C phải giao lại toàn bộ phần đất và công trình xây dựng đang sử dụng theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường – Chi nhánh Thủ Đức lập ngày 17/3/2020 cho ông Phạm Tấn A.

- Kiến nghị Ủy ban Nhân dân thành phố Thủ Đức về việc thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453799 vào sổ số CH 00316 do Ủy ban Nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 22/9/2016, cập nhật cho ông D, bà C ngày 29/12/2016. Kiến nghị Ủy ban Nhân dân thành phố Thủ Đức cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Phạm Tấn A. Đồng thời, Ông A được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận theo quy định.

- Buộc ông Phạm Tấn A giao lại cho ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C số tiền đã nhận chuyển nhượng 701.200.000 đồng và số tiền bồi thường 411.580.000 đồng. Tổng cộng 1.112.780.000 (Một tỷ, một trăm mười hai triệu, bảy trăm tám mươi nghìn) đồng.

- Ghi nhận sự thỏa thuận việc ông Phạm Tấn A giao lại cho ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C số tiền giá trị còn lại của phần xây dựng là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Tổng cộng số tiền ông Phạm Tấn A phải giao cho ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C là 1.212.780.000 (Một tỷ, hai trăm mười hai triệu, bảy trăm tám mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 16/8/2022 ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

** 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.

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 43394 ngày 05/12/2016 tại Phòng Công chứng X về việc Ông A chuyển nhượng cho ông D và bà Từ toàn bộ nhà đất địa chỉ quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích đảm bảo cho quan hệ vay tài sản ngày 27/11/2016, thực tế giữa hai bên không có việc giao nhận tiền hay bàn giao đất nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng này vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất ở viết tay lập ngày 27/11/2016 giữa Ông A và ông D, bà C đối với phần đất có diện tích 102m^2 tại đại chỉ thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do không đủ điều kiện tách thửa nên yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ông đồng ý hoàn lại ½ giá trị phần chênh lệch giữa giá mua 701.200.000 đồng vào năm 2016 với giá trị theo kết quả định giá. Nay Ông A vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện của mình, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm vì đây là hợp đồng giả cách hợp đồng vay chuyển qua ký chuyển nhượng để che giấu. Nguyên đơn xác định từ khi khởi kiện đến nay nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu trả tiền nợ gốc và nợ lãi cho bị đơn, nguyên đơn yêu cầu tách yêu cầu phản tố của bị đơn để giải quyết vụ kiện khác vì số tiền 2,8 tỷ đồng nguyên đơn nợ bị đơn là tiền nợ không liên quan đến vụ án này. Nguyên đơn xác định từ khi nhận tiền vay đến nay nguyên đơn không trả nợ gốc hay khoản nợ lãi nào cho bị đơn.

- Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông D, bà C xác định nhận chuyển nhượng của Ông A toàn bộ nhà đất có diện tích 884,5m^2 (bao gồm đất và tài sản trên đất) với giá 3.501.200.000 đồng (bao gồm 701.200.000 đồng đã giao trước đây và giao thêm 2.800.000.000 đồng). Ngày 05/12/2016 vợ chồng ông D, bà C và Ông A có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 43394 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi công chứng, đã tiến hành thủ tục cập nhật sang tên cho ông D và bà C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00316 ngày 22/9/2016, cập nhật ngày 29/12/2016. Sau đó Ông A có ký nhận đủ số tiền nêu trên là để thanh toán tiền chuyển nhượng đất được công chứng không phải tiền cho vay. Việc thay đổi các thỏa thuận chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng và việc thanh toán tiền chuyển nhượng toàn bộ khu đất với số tiền 3.501.200.000 đồng (bao gồm 701.200.000 đồng đã giao trước đây và giao

thêm 2.800.000.000 đồng) nên hai bên lập Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 12/12/2016 do lập sau Hợp đồng công chứng với mục đích chỉ là ông D, bà C cam kết sẽ cho Ông A chuộc lại trông thời hạn 33 tháng nhưng quá thời hạn 33 tháng, Ông A không trả tiền để chuộc lại tài sản và cũng không trả lãi, đến nay Ông A kiện ông D, bà C là do ý chí của Ông A, nhưng Ông A vẫn chưa thanh toán khoản nợ nào cho ông D, bà C và đã quá hạn chuộc lại tài sản nên Ông A phải thực hiện theo đúng Hợp đồng thỏa thuận ngày 27/11/2016 và Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 12/12/2016 vì ông D, bà C đã đã thựa hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền mua bán nhà đất 100% giá trị hợp đồng, đã nhận nhà và xây nhà ở sinh sống ổn định từ năm 2011 cho đến nay và đã được cấp nhật sang tên sở hữu chủ trên giấy chứng nhận. Đề nghị sửa án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng và giữ nguyên giấy chứng nhận.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị án, Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Ngày 15/8/2022 Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2022 bị đơn ông Nguyễn D và ông Lưu Thị C có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, là hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

- Về thủ tục tố tụng:

[2] Nguyên đơn ông Phạm Tấn A có mặt; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Tấn A là ông Lê Quang B có mặt; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lưu Thị C là ông Đỗ Đặng Hồng E có đơn xin vắng mặt; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lưu Thị C và ông Nguyễn D là ông Vũ Anh Đ có mặt; Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông

Nguyễn Văn F và ông Nguyễn Minh G là ông Đỗ Đặng Hồng E có đơn xin vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng X Thành phố Hồ Chí Minh xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét thấy, Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nhưng tòa án cấp sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không thu thập hồ sơ tài liệu, ghi nhận ý kiến trình bày của Phòng Công chứng X nhưng Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục đưa Phòng Công chứng X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên trong vụ án. Tuy nhiên, Phòng Công chứng X có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận việc vắng mặt này của Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh và tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

[3] Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị C và ông Nguyễn D yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00316 do Ủy ban Nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cấp cho ông Phạm Tấn A ngày 22/9/2016, xác định phần nhà đất số quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất 884,5m^2, diện tích nhà 200m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 có nguồn gốc là của ông Phạm Tấn A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sô BC 453799 số vào sổ cấp GCN: CH00316 ngày 22/9/2010 do Ủy ban Nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cấp cho ông Phạm Tấn A.

[4] Ngày 12/01/2011, ông Phạm Tấn A ký giấy sang nhượng đất ở cho ông Nguyễn D, bà Lưu Thị C phần đất 390m^2 nằm trong phần đất diện tích 884,5m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 địa chỉ số quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.950.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên đã giao nhận tiền 500.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.450.000.000 đồng hai bên chưa thực hiện. Ngày 01/4/2011 Ông A và ông D, bà C tiếp tục lập giấy sang nhượng đất ở viết tay về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 389,96m^2 trên tổng diện tích đất 884,52 m^2 tại địa chỉ quận Thủ Đức (thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.086.900.000 đồng, nội dung thỏa thuận sau khi ký giấy sang nhượng thì ông D, bà C (không có chữ ký bà C) thanh toán cho Ông A 563.000.000 đồng, còn 1.523.900.000

đồng thanh toán trong thời gian sớm nhất nhưng các bên chưa thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác nhận có thực hiện các giao dịch trên.

[5] Tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 27/11/2016 viết tay giữa Ông A với ông D và bà C, tại Điều I của hợp đồng ghi nhận: *"...Bên A đồng ý chuyển cho bên B khu vực đất đang ở hiện nay vào vị trí đất kế cận như sau: diện tích 6mx17m = 102m^2. Trong đó đất thổ cư: 53,16m^2, đất trồng cây lâu năm 48,84m^2…* và tại *Điều III: số tiền Bên B giao cho Bên A trước đây là: 701.200.000 đồng, tương dương với diện tích được giao 102m^2; Điều IV: Hợp đồng này thay thế các hợp đồng chuyển nhượng đất ở trước đây thuộc diện tích QSD đất của bên A mà hai bên đã ký kết..."* (BL 77). Xét, hai bên đều thống nhất hủy các hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 12/01/2011 và ngày 01/4/2011 nên chỉ còn hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 27/11/2016 là các bên vẫn đang thực hiện.

[6] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các bên đương sự đều xác nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ở viết tay vào ngày 27/11/2016, phía bị đơn và nguyên đơn cùng xác nhận bị đơn đã thanh toán số tiền 701.200.000 đồng cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ông A thực tế có chuyển nhượng phần đất diện tích 102m^2 trên tổng diện tích 884,5m^2 cho ông D, bà C với giá 701.200.000 đồng và các bên đã thực hiện xong việc chuyển này là có cơ sở nhưng căn cứ theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 quy định hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên giao kết thì hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 27/11/2016 giữa Ông A với ông D và bà C chưa có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, căn cứ theo văn bản số 1804/CNTĐ của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh thành phố Thủ Đức có nội dung: "*…nhà đất số quận Thủ Đức không phù hợp quy hoạch đất dân cư, không đủ điều kiện tách thửa theo quy định*...". Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 27/11/2016 giữa Ông A với ông D và bà C bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo điểm i khoản 1 Điều 99 khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật đất đai 2013 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[6] Xét, Hợp đồng thỏa thuận ngày 27/11/2016 lập giữa Ông A và ông D, bà C về việc Ông A có thỏa thuận vay của bên ông D, bà C số tiền "*2.800.000.000 đồng, với lãi suất là 12%/năm = 336.000.000 đồng, sau 30 tháng tính từ ngày bên A nhận tiền, bên A không thanh toán số tiền trên cho bên B thì bên B được quyền phát mãi tài sản trên. Từ tháng 31 trở đi lãi suất 1.5%/tháng. Thời gian thực hiện phát mãi là 03 tháng. Nếu không phát mãi được thì bên B có toàn quyền sử dụng tài sản thế chấp...*" Ông A

thừa nhận Ông A có thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất nhiều lần cho ông D, bà C đối với nhà đất số quận Thủ Đức (thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thực hiện được, cho đến ngày 29/11/2016 Ông A xác định có nhận tổng cộng của ông D, bà C là 2.800.000.000 đồng, trong đó có 2.200.000.000 đồng ông D chuyển khoản vào ngày 29/11/2016 và nhận 300.000.000 đồng ngày 07/12/2016. Xét thấy tại lệnh chi ngày 29/11/2016 của Ngân hàng TMCP Z thể hiện số tiền 2.200.000.000 đồng mà ông D chuyển cho Ông A thông qua bà Phan Thị Kim Anh nhận thể hiện nội dung thanh toán tiền mua tài sản Phạm Tấn A quận Thủ Đức (thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh nên có cơ sở xác định giữa Ông A và ông D, bà C có quan hệ giao dịch chuyển nhượng nhà đất và vay tiền. Điều kiện các bên thỏa thuận tại hợp đồng thỏa thuận và cam kết ngày 27/11/2016 là vay tiền trong thời hạn 30 tháng tính từ ngày 29/11/2016 là ngày Ông A nhận tiền đến ngày 29/5/2019 Ông A không thanh toán số tiền trên cho ông D, bà C thì ông D, bà C được quyền phát mãi tài sản trên. Như vậy xác định đây là hợp đồng vay có điều kiện về thời gian thanh toán tiền nếu không thanh toán đúng thời hạn thì số tiền vay sẽ chuyển thành tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2016. Căn cứ hợp đồng thỏa thuận và cam kết ngày 27/11/2016 tính đến ngày 30/5/2019 khi Ông A không trả được nợ thì điều kiện theo thỏa thuận và cam kết của ngày 27/11/2016 sẽ phát sinh hiệu lực và ông D, bà C có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà Ông A thế chấp là toàn bộ diện tích 884,52m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 địa chỉ tại quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thực hiện phát mãi là 03 tháng tức là đến ngày 30/8/2019, nếu không phát mãi được thì bên ông D, bà C có toàn quyền sử dụng tài sản thế chấp nhưng đến nay Ông A vẫn chưa thực hiện thanh toán khoản nợ đã vay cho ông D, bà C. Như vậy trong thời hạn 33 tháng tính từ ngày 29/11/2016 đến ngày 30/8/2019 thì Ông A có quyền chuộc lại tài sản nhưng cho đến nay Ông A vẫn chưa thanh toán khoản nợ của ông D, bà C nên Ông A không con quyền chuộc lại tài sản này theo thỏa thuận nói trên. Ngoài ra, tại mục I phần Trách nhiệm của hai bên thỏa thuận về trách nhiệm và quyền lợi của bên A như sau: *"...Chuyển cho bên B đứng tên giữ Sổ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại khu đất trên (thành phố Thủ Đức) sau khi Bên A nhận đủ tiền của Bên B giao. Nếu vì lý do nào đó Bên A không chuyển được quyền sử dụng đất thì phải làm ủy quyền để bên ông D, bà C có toàn quyền với thửa đất mà bên Ông A đứng tên..."*. Điều kiện này cũng là điều kiện để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thỏa thuận vay ngày 27/11/2016 nên các bên đã thực hiện việc ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/12/2016, số công chứng 43394 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ông A và ông D, bà C để

chuyển nhượng toàn bộ diện tích 884,52m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 địa chỉ tại quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cho ông D và bà C tức là các bên đã thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng thỏa thuận về việc vay tiền ngày 27/11/2016 nên hợp đồng này phát sinh hiệu lực và có giá trị pháp lý kể từ thời điểm ông D, bà C giao đủ tiền cho Ông A và Ông A đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/12/2016, số công chứng 43394 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Sau đó, Ông A và ông D, bà C lập giấy tay Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 12/12/2016 tại Văn phòng luật sư Y, có xác nhận làm chứng của đại diện Văn phòng luật sư Y để tái xác nhận nợ và nghĩa vụ thanh toán cũng như điều kiện thực hiện hợp đồng thỏa thuận vay tiền ngày 27/11/2016, nội dung của thỏa thuận nhằm đảm bảo cho khoản vay ngày 27/11/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/12/2016 như sau: *"... Để đảm bảo việc thanh toán và trả tiền lãi gốc đúng hạn bên B đã yêu cầu bên A phải lập thủ tục mua bán có công chứng toàn bộ diện tích nhà và đất của bên A là căn nhà quận Thủ Đức sang tên bên B theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 43394, lập ngày 05/12/2016, tại Phòng Công chứng X (trong đó có diện tích đất 102m2 của bên B đã mua của bên A) và tại Điều 2 ghi "...Nếu bên A không trả nợ gốc và lãi đã vay của bên B đúng hẹn thì bên B sẽ được toàn quyền mua bán sở hữu căn nhà và đất nếu trên..."* Xét, cho đến nay phía Ông A vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ông A xác định cho đến thời điểm Ông A khởi kiện Ông A cũng không có ý chí trả lại tiền đã nhận cho ông D, bà C mà chỉ yêu cầu tách yêu cầu phản tố của ông D, bà C về việc yêu cầu Ông A trả lại 2.800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh giải quyết bằng vụ kiện khác, sau đó ông D, bà C rút đơn yêu cầu phản tố đối với việc yêu cầu trả lại tiền và thay đổi thành yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giữ nguyên phần cập nhật tên ông D, bà C tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Như vậy, Ông A là người khởi kiện ông D, bà C được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vào ngày 28/9/2019 sau đó ngày 27/12/2019 ông D, bà C mới có đơn yêu cầu phản tố là sau khi hết thời hạn 33 tháng theo thỏa thuận giữa các bên và cho đến nay Ông A vẫn không thực hiện trả nợ vay và nợ lãi cho ông D, bà C. Phía Ông A cho rằng Ông A chuộc lại tài sản nhưng phía ông D, bà C không đồng ý nhưng Ông A không chứng minh được khi quá thời hạn 30 tháng Ông A có thực hiện việc có nợ gốc hoặc trả lãi cho ông D, bà C cũng không chứng minh được Ông A có liên hệ với ông D, bà C về việc trả nợ khoản tiền vay mà Ông A, bà C công nhận nên căn cứ khoản 6 Điều 402 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về Hợp đồng có điều kiện như sau: "*Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện phụ thuộc vào*

việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một sự kiện nhất định" xác định hợp đồng thỏa thuận vay tiền ngày 27/11/2016 là hợp đồng có điều kiện mà các bên thỏa thuận nếu phía nguyên đơn Ông A không thực hiện trả tiền đúng hạn thì điều kiện phát sinh tiếp theo của hợp đồng thỏa thuận là số tiền nợ vay 2.800.000.000 đồng và 701.200.000 đồng mà Ông A đã nhận của ông D, bà C sẽ chuyển thành tiền thanh toán cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 05/12/2016 giữa ông Phạm Tấn A và ông Nguyễn D, bà Lưu Thị C, số công chứng 43394 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng này phát sinh hiệu lực buộc các bên phải thực hiện theo thỏa thuận này. Vì vậy Ông A buộc phải thực hiện việc chuyển quyền sở hữu phần nhà đất có diện tích 884,52m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 địa chỉ tại quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cho ông D và bà C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 05/12/2016 giữa ông Phạm Tấn A và ông Nguyễn D, bà Lưu Thị C, số công chứng 43394 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật cũng là phù hợp với Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 12/12/2016 và ông D, C được quyền sở hữu toàn bộ nhà đất 76/11, đường số 10, khu phố 3, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Mặt khác, sau khi nhận tiền thì Ông A thừa nhận đã giao đất cho ông D, bà C quản lý sử dụng, ông D, bà C đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2011 đến nay (BL172, 173) và Ông A không có tranh chấp, cũng không có khiếu nại gì từ năm 2011 cho đến năm 2019 và đã sang tên chủ sở hữu tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 453799 số vào sổ cấp GCN: CH00316 do Ủy ban Nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cấp cho ông Phạm Tấn A ngày 22/9/2010 và đã được cập nhật sang tên chủ sở hữu cho ông Nguyễn D, bà Lưu Thị C ngày 29/12/2016. Đối với việc Ông A khai cho gia đình ông D nhập chung hộ khẩu ghép và ở nhờ trên phần có nhà kho có sẵn của Ông A nhưng Ông A không có chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần sửa phần này của bản án sơ thẩm; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 05/12/2016 giữa ông Phạm Tấn A và ông Nguyễn D, bà Lưu Thị C, số công chứng 43394 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất có diện tích 884,52m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 địa chỉ tại quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) không bị vô hiệu, có giá trị pháp lý; Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 453799 số vào sổ cấp GCN: CH00316 do Ủy ban Nhân dân

quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cấp cho ông Phạm Tấn A ngày 22/9/2010 và đã được cập nhật sang tên chủ sở hữu cho ông Nguyễn D, bà Lưu Thị C ngày 29/12/2016.

[9] Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[10] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tấn A nhưng ông Phạm Tấn A thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Phạm Tấn A tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: 0003881 ngày 25/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Ghi nhận nguyên đơn ông Phạm Tấn A tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[12] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm do đó các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà bị đơn ông Nguyễn D và bà Lưu Thị C; Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 05/12/2016 giữa ông Phạm Tấn A và ông Nguyễn D, bà Lưu Thị C, số công chứng 43394 tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất có diện tích 884,52m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 địa chỉ tại quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) không bị vô hiệu, có giá trị pháp lý;

- Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 453799 số vào sổ cấp GCN: CH00316 do Ủy ban Nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cấp cho ông Phạm Tấn A ngày 22/9/2010 và đã được cập nhật sang tên chủ sở hữu cho ông Nguyễn D, bà Lưu Thị C ngày 29/12/2016.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Tấn A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại cho ông Phạm Tấn A tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: 0003881 ngày 25/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Ghi nhận nguyên đơn ông Phạm Tấn A tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Tp. Thủ Đức;
- Chi cục THADS Tp. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Trần Thị Quỳnh Châu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Lại Huỳnh Tú	**Nguyễn Thị Thu**	**Trần Thị Quỳnh Châu**