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: 911/2019/DS-PT
Ngày: 16-10-2019
V/v: *"Tranh chấp về 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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Phạm Hồng Loan

2/ Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*:* Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 9 và 16 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019, về "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4246/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm: 1936 (có mặt)

Địa chỉ: 30/16 đường TH, phường TH, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Võ Thuỳ L,** sinh năm 1995; (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 9B đường X7, Phường I, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 003887 ngày 03/5/2019 tại Văn phòng Công chứng NC).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phạm Trung G** và ông **Lê Ngọc N** – là các Luật sư của Công ty luật TNHH DV, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Tạ Thị O**, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Số 4 đường X5, phường K, Quận T4, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Viết V**, sinh năm 1966; (có mặt).

Địa chỉ: số 79/3/3 đường số 2, Phường Y2, quận R1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/7/2017 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh).

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

3.1 Bà **Nguyễn Thị Hồng D**, sinh năm: 1929. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 09 đường X1, Phường C2, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông **Đoàn Như S**, sinh năm: 1958. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 49/4 đường X2, Phường K, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Trong Đơn khởi kiện ngày 04/5/2017, các bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B có ông Tôn Long P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên vào năm 1988, bà Nguyễn Thị B có mua lại của ông Nguyễn Văn K có diện tích 616m^2, địa chỉ hiện nay của thửa đất này là số 30/16 (số cũ 2/85B) đường TH, phường TH, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, trên phần đất này có một căn nhà diện tích 44,16 m^2. Từ trước đến nay, gia đình bà B là người trực tiếp sử dụng thửa đất này và không có ai tranh chấp.

Khoảng tháng 3/2017, bà Tạ Thị O, thường trú tại số Số 4 đường X5, phường K, Quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh đã đến tìm gặp bà và trình một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00188/1B/QSDĐ do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 12/4/2004 mang tên bà O và bản photo Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở lập ngày 20/02/1994, đồng thời yêu cầu bà cùng gia đình giao phần đất 80m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà O.

Nhận thấy sự việc bà O không hề mua bán đất với bà B mà lại có Hợp đồng mua bán và có Giấy chủ quyền nên gia đình bà B vô cùng hoang mang lo lắng nên đã đến nhiều cơ quan Nhà nước để yêu cầu giải quyết và được hướng dẫn làm thủ tục khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận A để yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở lập ngày 20/02/1994 là vô hiệu.

Ngoài ra, phía bà Nguyễn Thị B xác nhận: Năm 1996, bà có làm giấy tay chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng D, số tiền chuyển nhượng là

45.000.000 đồng (tương đương với 9 cây vàng SJC). Bà chỉ mới nhận cọc được 20.000.000 đồng (tương đương với 4 cây vàng SJC), bà D hứa khi nào nhà trên Sài Gòn giải tỏa thì bà D sẽ về cất nhà và trả số tiền còn lại nhưng chờ hoài không thấy và từ đó đến nay thì bà vẫn sử dụng mảnh đất trên. Bà B không có bán đất cho bà O nhưng bà O lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở lập ngày 20/02/1994 giữa bà và bà Tạ Thị O vô hiệu.

Trong các bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn – bà Tạ Thị O có ông Trần Viết V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà O xác nhận giữa bà B và bà O không có sự chuyển nhượng đất trực tiếp với nhau. Ngày 15/7/1997, bà Nguyễn Thị Hồng D có chuyển nhượng lại cho bà Tạ Thị O một thửa đất tại xã M, huyện C1 nay là phường TH, Quận A có diện tích 8,2x15m với giá là 8 lượng vàng SJC. Bà D cho biết thửa đất trên bà nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị B bằng giấy tay. Để việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên được nhanh gọn và bớt một lần thủ tục trong việc xin cấp Giấy chứng nhận nên khi đi làm giấy tờ đất, bà O có nhờ bà B ký trực tiếp (không qua bà D) vào Đơn xin giao đất tại Ủy ban nhân dân xã M với lý do: "không còn nhu cầu sử dụng đất nên giao lại cho bà Tạ Thị O sử dụng". Đơn này có đầy đủ chữ ký của bà B, ông R1 và đã được Ủy ban nhân dân phường TH xác nhận ngày 05/10/1999.

Khi biết bà D chuyển nhượng thửa đất trên lại cho bà O, bà B cũng đã đồng ý ký trực tiếp hợp đồng chuyển nhượng đất xây dựng nhà ở từ bà B sang bà O. Thời điểm này việc xin cấp giấy rất khó khăn, để giúp bà O dễ dàng trong việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà B đã đồng ý ghi lùi lại thời gian chuyển nhượng là năm 1994 và như vậy bà O sẽ có thời gian nhận chuyển nhượng sử dụng đất thực tế nhiều năm. Ông R1, chồng bà B khi đó có ghi xác nhận nội dung trong mặt sau của hợp đồng là "vào năm 1996 vợ chồng tôi có làm giấy ủy quyền giao đất cho con út là Lâm Thanh B1…và hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu sau này con tôi có kiện tụng tranh chấp trước pháp luật." và bên dưới chữ viết xác nhận của ông R1 là chữ ký xác nhận của bà B và ông R1 đề ngày 01/11/1999. Do vậy bà O xác nhận hợp đồng chuyển nhượng đất xây dựng nhà ở lập ngày 20/02/1994 giữa bà B và bà O là do các bên ký hoàn toàn tự nguyện, không có sự gian dối, sai trái. Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Hồng D có đơn xin vắng mặt nhưng có lời khai trình bày:

Cách đây khoảng 2 tháng, gia đình bà Nguyễn Thị B đã hai lần đến nhà bà. Lần 2 có nhờ bà ký vào tờ giấy đánh máy sẵn với nội dung bà mới đưa 20 triệu tiền cọc mua đất của bà B và năn nỉ nhờ xác nhận dùm. Vì miếng đất bà mua của bà B quá lâu hơn 20 năm nên không còn nhớ sự việc. Mặt khác, bà không còn giữ giấy tờ gì vì đã giao cho bà Tạ Thị O và bà B cũng không cung cấp cho bà giấy tờ gì nên bà tin tưởng và đã ký cho bà B. Tuy nhiên sau đó phía bà O đưa lại cho xem các giấy tờ mua bán đất giữa bà và bà B trước đây, bà mới

nhớ ra và nhận thấy việc bà B nói xác nhận mới giao 20 triệu tiền cọc là không đúng sự thật. Bởi lẽ, theo Giấy tờ mua bán lập giữa bà và bà B thì bà B đã nhận tiền mặt tổng cộng là 30.000.000 đồng (tương đương 6 lượng vàng) và 02 lượng vàng. Tổng cộng là 08 lượng vàng. Cụ thể:

Lần 1: Giao 20.000.000 đồng vào ngày 18/8/1996.

Lần 2: Giao 10.000.000 đồng và 02 lượng vàng SJC vào ngày 16/12/1996.

Bà B là người trực tiếp nhận tiền, ký tên. Nay bà chỉ xác nhận tờ giấy chuyển nhượng đất ngày 18/8/1996, trong đó bà B có nhận tiền vàng ngày 18/6/1996 và 16/12/1996 có chồng của bà B là ông Nguyễn Văn R1 ký tên là đúng sự thật mua bán.

Ngày 15/7/1997, bà có chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất này cho bà Tạ Thị O với giá mua ban đầu là 8 lượng vàng. Vì lúc đầu thỏa thuận bà mua của bà B với giá 9 lượng vàng là phải ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó quá 3 tháng theo thỏa thuận bà B vẫn không tiến hành được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con bà là Đoàn Như S nên bà với bà B đã thống nhất lại giá chuyển nhượng là 08 lượng vàng.

Bà đã nhận lại đủ số tiền, vàng từ bà O trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B nên không có khiếu nại hay thắc mắc gì liên quan quyền sử dụng đất này. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà Tạ Thị O.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Đoàn Như S có đơn xin vắng mặt nhưng có lời khai trình bày:

Khoảng tháng 8/1996, ông có biết việc mẹ ông là bà Nguyễn Thị Hồng D có mua cho ông một miếng đất và có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Nguyễn Thị B. Tuy nhiên sau đó vài tháng, mẹ ông báo không làm được giấy tờ, mẹ tự thu xếp với bà B. Sự việc này đã lâu, ông cũng không rõ việc thu xếp thế nào. Ông không có liên quan đến việc mẹ ông nhận chuyển nhượng miếng đất của bà B. Vì vậy, ông không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện này nhưng nếu Tòa án cho rằng ông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì ông xác định chỉ ký tên trên tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B, thực tế không tiến hành thủ tục chuyển nhượng và cũng không có liên quan gì. Vì vậy, ông đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở lập bằng giấy tay ngày 20/02/1994 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Tạ Thị O vô hiệu.

2. Về án phí: Hội đồng xét xử xét miễn án phí cho bà Nguyễn Thị B. Hoàn tiền tạm ứng án phí 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng)cho bà Nguyễn Thị

B theo Biên lai thu số AE/2014/008041 ngày 12/5/2017 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận A lập.

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

Ngày 06/12/2018, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn khẳng định không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bị đơn nhưng có đến Ủy ban nhân dân phường TH để làm đơn xin giao đất. Nguyên đơn cũng xác nhận đã ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/1996 với bà D và hợp đồng chuyển nhượng đất năm 1996 với ông S. Nguyên đơn trực tiếp sử dụng đất từ năm 1988 đến nay và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất. Việc bà O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng D thông qua hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/8/1996, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm 1996 với ông Đoàn Như S. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng đất với bà D, nguyên đơn không thực hiện giao dịch nào khác liên quan đến nhà đất này. Bà O chỉ thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất ban đầu kể từ năm 2004, khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn và bà D đều khai bị đơn nhờ bà B ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/1994 để hợp thức hóa việc làm giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất. Việc ký lùi ngày là trái với pháp luật. Do đó, hợp đồng này là giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 137, Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bị đơn không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xác định đúng giá chuyển nhượng đất, số tiền, vàng các bên giao nhận làm cơ sở cho việc giải quyết hậu quả của hợp đồng. Nguyên đơn có chồng là ông Lâm Văn L2 (đã chết), tại thời điểm chuyển nhượng đất, nguyên đơn và ông L2 không còn chung sống nhưng các bên không ly hôn. Do đó, Tòa án cần đưa các con của nguyên đơn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận các tranh luận của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Căn cứ lời trình bày của các đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở ngày 20/02/1994 giữa bà B và bà O, Đơn xin giao đất lập ngày 15/10/1999, Giấy chuyển nhượng đất ngày 18/8/1996 giữa bà B và bà D, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông Đoàn Như S có thể xác định: Có sự việc năm 1996, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng D phần đất diện tích khoảng 8,20m x 15m tọa lạc tại xã TH nay thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 1, xã TH, Quận A. Hợp đồng được lập bằng giấy tay được ký giữa bà Nguyễn Thị B và ông Đoàn Như S là con trai của bà Nguyễn Thị Hồng D, còn bà D là người đứng ra trả tiền. Năm 1997, bà D chuyển nhượng lại cho bà Tạ Thị O nhưng để thuận tiện cho thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D có yêu cầu và được bà B đồng ý trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở với bà Tạ Thị O lập lùi lại ngày 20/02/1994. Trong quá trình bà O làm giấy tờ đất, bà B ký vào Đơn xin giao đất lập ngày 15/10/1999 thể hiện bà nhượng lại đất cho bà O. Như vậy, có thể thấy, bà B và bà O tuy không có giao dịch trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thông qua bà D nhưng khi bà B ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở ngày 20/2/1994, Đơn xin giao đất lập ngày 15/10/1999 tức là đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, thừa nhận đồng ý với các giao dịch trước đó. Tại phiên tòa phúc thẩm bà B khai nhận bà có tự nguyện đến UBND phường TH, Quận A để ký Đơn xin giao đất. Vì thế có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở ngày 20/2/1994 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện. Bản kết luận giám định số: 4145/C09B ngày 13/9/2019 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công an thì chữ ký mang tên Nguyễn Thị B dưới mục "Bên chuyển nhượng", trên Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở đề ngày 20/02/1994, chữ viết trên Đơn xin giao đất xác nhận ngày 15/10/1999 so với chữ ký mang tên Nguyễn Thị B trên 03 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M3 là chữ ký của cùng một người. Vì thế, việc bà B cho rằng mình không ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở ngày 20/2/1994, Đơn xin giao đất lập ngày 15/10/1999 là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1]. Về yêu cầu giám định lại tài liệu:

Trên cơ sở yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký tên "Nguyễn Thị B" tại Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở giữa bà Nguyễn Thị B và bà Tạ Thị O lập ngày 20/02/1994 và Giấy giao đất lập ngày 15/10/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường TH, Quận A. Cơ quan thực hiện giám định là Phân viện Khoa học Hình sự Bộ Công an đã có Kết luận giám định số 4145/C09B ngày 13/9/2019. Ngày 02/10/2019, Tòa án nhận được Đơn đề nghị trưng cầu giám định lại của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn với nội dung nguyên đơn không đồng ý với kết luận giám định vì nguyên đơn không biết chữ và không ký tên vào các văn bản nói trên. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng cho rằng kết luận giám định không rõ ràng khi kết luận "cùng một người viết ra" mà không ghi rõ là người nào viết. Hội đồng xét xử nhận thấy, các mẫu chữ ký và chữ viết được sử dụng làm mẫu so sánh đều được phía nguyên đơn xác định là chữ viết, chữ ký của nguyên đơn. Vì vậy, nội dung Kết luận giám định số 4145/C09B ngày 13/9/2019 đã kết luận rõ ràng và đầy đủ các yêu cầu cần giám định. Nguyên đơn cũng xác định nguyên đơn đã đến Ủy ban nhân dân phường TH để làm đơn xin giao đất. Người yêu cầu giám định lại không cung cấp được tài liệu chứng cứ cho thấy Kết luận giám định số 4145/C09B ngày 13/9/2019 không chính xác, có vi phạm pháp luật nên căn cứ khoản 5 Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu giám định lại của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

[2]. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Đối tượng chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở ngày 20/02/1994 giữa bà B và bà O là phần đất có diện tích khoảng 8,20mx 15m tọa lạc tại địa chỉ 30/16 (số cũ 2/85B) đường TH, phường TH, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 1, phường TH, Quận A.

Căn cứ Thông báo số 99/TB-UB ngày 27/7/1994 của UBND xã TH về việc trả lời đơn khiếu nại về đất đai của bà Nguyễn Thị B, báo cáo thực địa ngày 22/10/2002 của Ủy ban nhân dân xã TH thì phần đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn K được Ủy ban nhân dân xã TH chia và năm 1988 ông Sáng chuyển nhượng lại cho bà B. Bà B sử dụng phần đất này từ năm 1988 đến nay.

Năm 2004, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00188/1B/QSDĐ ngày 12/4/2004 cho bà Tạ Thị O, công nhận quyền sử dụng đất của bà O đối với thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 1, xã TH, Quận A.

[3]. Về Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở ngày 20/02/1994 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Tạ Thị O:

Căn cứ Giấy chuyển nhượng đất ngày 18/8/1996, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1996 (Hợp đồng không ghi ngày, tháng) giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B, bên nhận chuyển nhượng là ông Đoàn Như S là con trai của bà Nguyễn Thị Hồng D; căn cứ các giấy biên nhận ngày 18/8/1996, ngày 16/12/1996 và lời khai của các đương sự thì tháng 8/1996 bà

Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng phần đất tại số 2/85B đường TH, phường TH cho ông Đoàn Như S với giá ghi trên hợp đồng là 07 lượng vàng 9T5, trên thực tế, các bên thống nhất giá mua bán là 09 lượng vàng tương đương 45.000.000 đồng. Bà B đã nhận của bà D 30.000.000 đồng (tương đương 06 lượng vàng) và 02 lượng vàng. Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc bà B chỉ chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng D thông qua hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/8/1996, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm 1996 với ông Đoàn Như S là không có cơ sở bởi chính bà B đã xác nhận bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm 1996 với ông Đoàn Như S và tại nội dung giấy chuyển nhượng đất ngày 18/8/1996 cũng thể hiện người nhận chuyển nhượng là ông Đoàn Như S. Tuy nhiên, căn cứ lời khai của bà B, bà D và ông S thì người thực tế nhận chuyển nhượng đất là bà D, ông S chỉ là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ nội dung "Giấy nhượng lại đất chị Nguyễn Thị B" đề ngày 15/7/1997 do bà D viết tại mặt sau giấy chuyển nhượng đất ngày 18/8/1996, lời khai của bà D và bà O thể hiện bà D đã chuyển nhượng lại cho bà Tạ Thị O diện tích đất này với giá 08 lượng vàng và đã giao cho bà O giấy nhận vàng của bà B. Như vậy, có đủ cơ sở xác định đã có sự thỏa thuận chuyển giao quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng đất từ bà D cho bà O.

Căn cứ kết luận giám định số: 4145/C09B ngày 13/9/2019 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công an thì chữ ký mang tên Nguyễn Thị B dưới mục "Bên chuyển nhượng" trên Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở đề ngày 20/02/1994, chữ viết trên Đơn xin giao đất xác nhận ngày 15/10/1999 so với chữ ký mang tên Nguyễn Thị B trên 03 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M3 là chữ ký của cùng một người. Như vậy, bà B đã ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở đề ngày 20/02/1994 và trên Đơn xin giao đất xác nhận ngày 15/10/1999. Lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bà B về việc bà B không ký các văn bản này là không có căn cứ.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở ngày 20/02/1994 giữa bà B và bà O, xác nhận của bà B tại đơn xin giao đất ngày 05/10/1999 thì bà B đã được biết, chấp nhận việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ này và đồng ý lập lại Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà O. Do đó, căn cứ các Điều 315, Điều 316, Điều 317, Điều 321, Điều 322 của Bộ luật Dân sự năm 1995, việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ giữa bà D và bà O là hợp pháp. Bà Tạ Thị O là bên nhận chuyển nhượng đất từ bà B. Việc chuyển quyền của bên nhận chuyển nhượng đất giữa bà D và bà O không làm thiệt hại cho bên chuyển nhượng đất là bà B. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/02/1994 giữa bà B và bà O vô hiệu do giả tạo vì hợp đồng này không nhằm mục đích làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên là không đúng với tình tiết của vụ án.

Bà B có chồng là ông Lâm Văn L2 nhưng căn cứ lời khai của ông Lâm Thanh B1 (con bà của bà B, ông L2) tại bảng tường trình ngày 04/4/2018 (bút

lục 87) thì ông L2 đã không còn chung sống với bà B từ năm 1983. Bà B nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn K năm 1988 và từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, bà B là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà B khai bà B là người đóng thuế, thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Bản báo cáo thực địa của UBND xã TH ngày 22/10/2002, Đơn xin giao đất ngày 05/10/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường TH, Quận A ngày 15/10/1999 cũng thể hiện người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị B, không có tên của ông Lâm Văn L2. Do đó, có cơ sở xác định việc bà B nhận chuyển nhượng đất năm 1988 không liên quan đến ông Lâm Văn L2. Vì vậy, ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà B về việc đưa các con của ông Lâm Văn L2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không được chấp nhận.

Trong quá trình bà Tạ Thị O xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, bà Nguyễn Thị B đã ký xác nhận vào đơn giao đất lập ngày 05/10/1999 với nội dung"*không còn nhu cầu sử dụng đất nên giao lại cho bà Tạ Thị O sử dụng*" và văn bản này có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường TH, Quận A ngày 15/10/1999. Căn cứ khoản 2 Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995 "Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất ở đó", bà B đủ điều kiện chuyển nhượng đất ở. Việc bà B ký đơn xin giao đất ngày 15/10/1999, ký hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở, xác nhận giao quyền sử dụng đất cho bà O là căn cứ xác định bà B chấp nhận bà O là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai nại của bà B cho rằng không biết bà O là ai, không giao dịch chuyển nhượng đất với bà O là không có cơ sở chấp nhận.

Năm 2004, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00188/1B/QSDĐ ngày 12/4/2004 cho bà Tạ Thị O nhưng từ khi được cấp giấy đến thời điểm hiện nay bà B cũng không có ý kiến hay khiếu nại đối với cơ quan có thẩm quyền về phần diện tích đất tranh chấp đã cấp cho bà Tạ Thị O. Mặc dù bà B là người trực tiếp ở trên phần đất này nhưng bà B đã ký văn bản xin giao lại đất cho bà O, không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất về thuế, kê khai hàng năm đối với cơ quan nhà nước kể từ khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng D trong khi đó bà Tạ Thị O chính là người thực hiện các nghĩa vụ nêu trên nên bà O mới là người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở ngày 20/02/1994 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Tạ Thị O được lập thành văn bản và căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường TH, Quận A ngày 15/10/1999 thì việc chuyển nhượng này là được phép của cơ quan có thẩm quyền nhưng các bên không làm thủ tục đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là không đúng về hình thức theo quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, Căn cứ mục b.2 phần 2 Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định "Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện hướng dẫn tại điểm a.4 "Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003" và điểm a.6 "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền" nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa giải quyết thì không được coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Đối chiếu với quy định trên, Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở giữa bà Nguyễn Thị B và bà Tạ Thị O lập ngày 20/02/1994 không vô hiệu về hình thức.

Căn cứ các thỏa thuận của Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở ngày 20/02/1994 thì mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà B cho rằng không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vì việc ký lùi ngày hợp đồng cho thấy tại thời điểm giao dịch, bà O không có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, căn cứ khoản 3 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 1995 "*Bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn ghi trong quyết định giao đất cho hộ gia đình, cá nhân của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phù hợp với quy hoạch tại địa phương đó; phải có diện tích đất đang sử dụng dưới hạn mức; phải bảo vệ, cải tạo, bồi bổ làm tăng khả năng sinh lợi của đất; phải bảo vệ môi trường; không làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh*", không có tài liệu, chứng cứ nào chứng tỏ bà O vi phạm quy định điều kiện về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà B.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng đất xây nhà ở giữa bà Nguyễn Thị B và bà Tạ Thị O đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng pháp luật.

[4]. Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu và cũng không có yêu cầu nào về việc giải quyết quyền, nghĩa vụ của mình theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với nhau như số tiền chuyển nhượng, nghĩa vụ giao đất. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự *"Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.",* Tòa án không xem xét, giải quyết về nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ giao đất trong vụ án này. Do không giải quyết về nghĩa vụ thanh toán, hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa cấp sơ thẩm không phải thu thập tài liệu, chứng cứ về giá chuyển nhượng, số tiền thực tế các đương sự đã giao nhận. Vì vậy, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp hợp

của bà B về việc Tòa cấp sơ thẩm thiếu sót khi thu thập tài liệu, chứng cứ là không có căn cứ.

[5]. Từ những nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Toà án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6]. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B trên 60 tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi, bà B thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự.

[7]. Về chi phí tố tụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Nguyễn Thị B phải chịu chi phí trưng cầu giám định là 1.200.000 đồng do kết quả giám định chứng minh yêu cầu của bà B là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; Điều 5, khoản 5 Điều 102, khoản 1 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 315, Điều 316, Điều 317, Điều 321, Điều 322, Điều 689, Điều 705, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị B được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B phải chịu chi phí trưng cầu giám là 1.200.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng chí phí giám định đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu ngày 13/8/2019, bà B được hoàn lại 3.800.000 đồng.

4. 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 tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận A;
- THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

Nguyễn Thị Huyền