

**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: 06/2020/DSPT

Ngày: 07/01/2020

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**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức.

Các Thẩm phán:
Bà Trịnh Thị Ánh.
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký
Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê
Trọng Long – Kiểm sát viên.

Vào ngày 07 tháng 01 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 500/DSPT, ngày
15 tháng 10 năm 2019; về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 482/2019/DS-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án
nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6047/2019/QĐ-PT
ngày 18/12/2019 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Thanh Đ.

1.2 Bà Nguyễn Thị T. (chết ngày 15/10/2019)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T:

1.2.1 Ông Nguyễn Thanh Đ.

1.2.2 Ông Nguyễn Đông B.

1.2.3 Ông Nguyễn Quốc H.

1.2.4 Bà Nguyễn Thị Thu P.

Cùng địa chỉ: 225 THĐ, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của các ông (bà) Đ, B, H, P: Ông Bùi Văn M. (có mặt)

Địa chỉ: 75 NQ, Phường MM, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Thanh H1.

Địa chỉ: 2B NTY, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bình Đ1. (có mặt)

Địa chỉ: 275 BS, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Nguyễn Ngọc M1.

Thường trú: 2B NTY, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 147 Quốc lộ MB, phường HBC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bình Đ1. (có mặt)

Địa chỉ: 275 BS, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Bùi Đức D. (vắng mặt)

3.3 Bà Huỳnh Thị M2. (vắng mặt)

Cùng thường trú: 102B ấp N, xã XTS, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông Nguyễn Hòa B1.

Địa chỉ: 22/1 ấp TĐ, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Trọng N1. (vắng mặt)

Địa chỉ: 91/45 Đường H2, Phường B2, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà Nguyễn Ngọc T1. (vắng mặt)

Địa chỉ: 48/8C ấp HL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ủy ban nhân dân huyện HM.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T2. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 1 LNĐ, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ngân hàng NNPTNTVN.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình K. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 568A LVV, khu phố MT, phường LTM, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Công ty TNHH Thương mại QT.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thanh H1.

Cùng địa chỉ: 147 Quốc lộ MB, phường HBC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bình Đ1. (có mặt)

Địa chỉ: 275 BS, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Mai T3. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 94-96 NQ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Đỗ Thanh H1 và bà Nguyễn Ngọc M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Phía nguyên đơn trình bày như sau:

Vào ngày 23/6/2009, bà T, ông Đ có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023970 và 023971 tại Phòng công chứng H để chuyển nhượng 02 phần diện tích đất, theo các giấy chứng nhận sau: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01943 do UBND huyện HM cấp ngày 04/12/2007 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và được đăng bộ qua tên bà Nguyễn Thị T ngày 28/01/2008, đất thuộc thửa 318, tờ bản đồ số 12 (TL năm 2006) có diện

tích 1768,1m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02437 do UBND huyện HM cấp ngày 24/04/2008 cho bà Nguyễn Thị T, đất thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 12 (TL năm 2005) có diện tích 1995,5m². Tuy nhiên, khi ký hợp đồng vợ chồng bà T, ông Đ chỉ nghĩ là đang ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1, vì trước đó vợ chồng bà T, ông Đ và bà T1 có thỏa thuận mua bán với nhau 02 diện tích đất nói trên và có lập 01 văn bản bằng giấy tay vào ngày 25/3/2009 với số tiền là 7.526.000.000 đồng mà không có công chứng chứng thực. Theo đó bà T1 đã thanh toán cho bà T, ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng mua bán này. Bà T1 hứa vào ngày 25/11/2009 bà T1 sẽ thanh toán tiếp số tiền 500.000.000 đồng. Số còn lại sẽ thanh toán dứt điểm vào ngày 30/4/2010. Thực tế, vợ chồng bà T hoàn toàn không biết ông Đỗ Thanh H1 là ai. Khi chờ đợi lâu quá không thấy bà T1 thanh toán tiền mua đất cho mình, bà T, ông Đ mới được bà T1 cho biết là hợp đồng mà vợ chồng bà T, ông Đ đã ký là ký với ông H1. Và vì giữa ông H1 với bà T1 có nợ nần với nhau nên bà T1 mới làm như vậy. Qua tìm hiểu bà T được biết là ông H1 đã cho sang tên 02 phần diện tích đất nói trên của vợ chồng bà T, ông Đ qua tên ông H1 và ông H1 chưa trả cho bà T bất cứ khoản tiền nào. Nay được biết ông H1 đã thế chấp 02 quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T, ông Đ cho ngân hàng trong khi bà T1 vẫn không thanh toán số tiền còn nợ của vợ chồng bà T, ông Đ. Vì vậy tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà T, ông Đ đã ký với ông H1, do đây là hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy cập nhật biến động từ bà T sang ông H1 và trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông Đ. Phía nguyên đơn đồng ý lấy bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng 97974-1/CN HM-CC ngày 29/10/2014 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập và biên bản định giá tài sản ngày 16/9/2015 làm cơ sở giải quyết vụ án và không yêu cầu triệu tập thêm ai khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Phía bị đơn trình bày như sau:

Ông H1 khẳng định vào ngày 23/6/2009 giữa ông và bà T1 có ký với nhau 01 hợp đồng bằng giấy tay ghi nhận việc bà T1 có vay của ông H1 số tiền 2.000.000.000 đồng, việc mua bán đất giữa ông H1 và vợ chồng ông Đ, bà T là hoàn toàn có thật. Khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023970 và 023971 tại Phòng công chứng H vào ngày 23/6/2009, ông H1 khẳng định vợ chồng ông Đ và bà T hoàn toàn minh mẫn và hiểu rõ hậu quả của việc ký 02 hợp đồng này. Ông Đ, bà T là người bán đất cho ông H1. Tổng giá trị chuyển nhượng của 02 hợp đồng này là 1.200.000.000 đồng. Giá trị này chỉ là để đóng thuế, còn giá trị thực tế là 5.350.000.000 đồng. Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì tôi không đồng ý. Hiện nay ông H1 đã hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên 02 quyền sử dụng đất nói trên qua ông H1. Ông H1 đã đem thế chấp 02 quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng NNPTNTVN Chi nhánh số 9, nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước đối với 02 phần diện tích đất này ông H1

đều thực hiện đầy đủ. Phía bị đơn hoàn toàn đồng ý lấy bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng 97974-1/CN HM-CC ngày 29/10/2014 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập và biên bản định giá tài sản ngày 16/9/2015 làm cơ sở giải quyết vụ án và không yêu cầu triệu tập thêm ai khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Vào cuối năm 2008, được sự môi giới của ông B1, bà M2 bà T1 biết cô T cần bán đất, ông B1 kêu bà T1 kiếm tiền đặt cọc để mua phần đất trên nên bà T1 có đến vay tiền của ông H1 và bà T1 có mua của ông Đ, bà T 02 phần diện tích đất, theo các giấy chứng nhận sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01943 do UBND xã TTT cấp ngày 04/12/2007 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và được đăng bộ qua tên bà Nguyễn Thị T ngày 28/01/2008, đất thuộc thửa 318, tờ bản đồ số 12 (TL năm 2006) có diện tích 1768,1m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02437 do UBND xã TTT cấp ngày 24/04/2008 cho bà Nguyễn Thị T, đất thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 12 (TL năm 2005) có diện tích 1995,5m² với giá thỏa thuận là 2.000.000 đồng/m² với tổng giá trị ước chừng khoảng 7.526.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận, khi ra thực tế để đo đạc lại, nếu có sự chênh lệch về diện tích đất thì sẽ tính lại giá trị đất cho chính xác. Việc mua bán này, các bên có lập văn bản bằng giấy tay là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T1 đã vay mượn của ông Đỗ Thanh H1 số tiền 2.000.000.000 đồng để lấy tiền thanh toán tiếp cho bà T. Bà T1 đã đưa cho bà T số tiền 1.500.000.000 đồng để đặt cọc. Thỏa thuận giữa bà T1 và ông H1 là vay mượn tiền nhưng dùng hình thức mua bán đất để làm tin. Giữa bà T1 và ông H1 có lập 01 văn bản bằng giấy tay ghi nhận việc tôi có vay của ông H1 số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 7%/tháng, ngược lại bà T1 thế chấp 02 giấy chứng nhận QSD đất bản chính mang tên bà T cho ông H1 và ông H1 cũng xác nhận là chỉ cho vay tiền chứ không lấy đất. Vì vậy bà T1 đã nhờ vợ chồng ông Đ và bà T ra Phòng công chứng H để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 phần diện tích đất nói trên. Tại đây, bà T1 đã giao cho ông H1 02 bản chính quyền sử dụng đất mang tên bà T, đến hạn phải thanh toán số tiền mà bà T1 đã vay của ông H1 thì ông H1 lại tính lãi suất quá cao nên không có khả năng để trả nợ. Sau đó, bà T1 mới phát hiện là ông H1 đã đem 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 phần diện tích đất nói trên đi đăng bộ sang tên của ông H1 và đem thế chấp cho ngân hàng. Trong vụ án này, bà T1 xác nhận giữa ông H1 với bà T, ông Đ không có chuyện mua bán đất nói trên, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023970 và 023971 ngày 23/6/2009 được ký tại Phòng công chứng H chỉ là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu cho việc vay mượn tiền giữa bà T1 và ông H1. Việc bà T, ông Đ ký vào hợp đồng là do bị lừa dối. Vì vậy bà T1 hoàn toàn thống nhất và đồng ý với các yêu cầu của phía nguyên đơn.

Trước đây bà T1 có nộp đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà T trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 24/10/2018, bà T1 đã làm đơn xin rút lại yêu cầu độc lập nói trên và cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì. Bà T1 hoàn toàn đồng ý lấy bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng 97974-1/CN HM-CC ngày 29/10/2014 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập và biên bản định giá tài sản ngày 16/9/2015 làm cơ sở giải quyết vụ án, đồng thời không yêu cầu triệu tập thêm ai khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

2. Bà Nguyễn Ngọc M1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Bình Đ1 trình bày:

Thông nhất với phần trình bày của bị đơn. Bà đồng ý lấy bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng 97974-1/CN HM-CC ngày 29/10/2014 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập và biên bản định giá tài sản ngày 16/9/2015 làm cơ sở giải quyết vụ án, đồng thời không yêu cầu triệu tập thêm ai khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Theo bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại QT có người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Quang H2 trình bày như sau: Ông thống nhất với phần trình bày của bị đơn. Ông hoàn toàn đồng ý lấy bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng 97974-1/CN HM-CC ngày 29/10/2014 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập và biên bản định giá tài sản ngày 16/9/2015 làm cơ sở giải quyết vụ án, đồng thời không yêu cầu triệu tập thêm ai khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

3. Bà Huỳnh Thị M2 trình bày:

Bà là người môi giới đất của bà T vì bà T có nhu cầu bán đất, lần đầu bà nhận 1.000.000.000 đồng tại nhà bà T1 và có đem số tiền này đưa cho bà T, lần thứ 2 bà có nhận thêm 500.000.000 đồng từ nhà ông B1. Sau đó bà có giao số tiền này lại cho bà T. Bà M2 xác định bà T không bán đất cho ông H1 mà chỉ bán đất cho bà T1. Giữa bà T1 và ông H1 có mối quan hệ vay mượn tiền nên bà T1 đem giấy chứng nhận của bà T đưa cho ông H1 vào khoảng cuối năm 2009. Nay bà M2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Ông Bùi Đức D trình bày: Ông thống nhất với phần trình bày của bà M2.

5. Ngân hàng NNPTNTVN có ông Nguyễn Đình K đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/10/2009 ông H1 có thế chấp quyền sử dụng đất số AK096985 và giấy chứng nhận số AK 230441 cấp cùng ngày 18/9/2009 cho ông Đỗ Thanh H1 để bảo đảm cho khoản vay của Công Ty TNHH TM QT theo hợp đồng số 200902430 với số tiền là 6.300.000.000 đồng. Hồ sơ thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Khi nào Công ty TNHH TM QT trả hết số tiền nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng trả lại 02 giấy

chứng nhận số AK096985 và giấy chứng nhận số AK 230441 cấp cùng ngày 18/9/2009 cho ông Đỗ Thanh H1 để các bên tự giải quyết.

6. Ông Nguyễn Hòa B1 có ông Đoàn Trọng N1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc tranh chấp giữa bà T, ông Đ và ông H1 như thế nào thì ông B1 không biết nên không liên quan và ông B1 không có ý kiến gì.

7. Ủy ban nhân dân huyện HM có ông Lê Ưu T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/4/2008, Ủy ban nhân dân huyện HM đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02437, thửa đất 111, tờ bản đồ số 12 (TL2005), diện tích 1.995,5m² cho bà Nguyễn Thị T. Ngày 18/9/2009 ông Đỗ Thanh H1 nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.995,5m² đã được phòng tài nguyên và môi trường huyện HM đăng bộ ngày 18/9/2009 việc cấp giấy chứng nhận và đăng bộ đúng quy định thủ tục quy định.

Ngày 04/12/2007 Ủy ban nhân dân huyện HM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01943 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A. Ngày 28/01/2008 bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng trọn thửa được phòng Tài nguyên và môi trường đăng bộ. Việc cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và bà T, ông H1 nhận chuyển nhượng và được đăng bộ là đúng thủ tục quy định. Việc tranh chấp giữa các bên Ủy ban nhân dân huyện HM không có ý kiến gì.

8. Phòng công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh có bà Phan Thị Mai T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào thời điểm công chứng 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023970 quyền số 06 ngày 23/6/2009, số 023971, quyền số 06 ngày 23/6/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh Đ và bên được chuyển nhượng là ông Đỗ Thanh H1, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định pháp luật có liên quan.

Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên.

Do cơ sở dữ liệu thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Quý tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 482/2019/DS-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh Đ;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023970 ngày 23/6/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023971 ngày 23/6/2009 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh Đ với ông Đỗ Thanh H1 vô hiệu.

Ông Đỗ Thanh H1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01943 do UBND huyện HM cấp ngày 04/12/2007 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và được đăng bộ qua tên bà Nguyễn Thị T ngày 28/01/2008; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02437 do UBND huyện HM cấp ngày 24/04/2008 cho bà Nguyễn Thị T;

Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh Đ được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T1 về việc đòi bà Nguyễn Thị T trả số tiền đặt cọc.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/8/2019, bị đơn - ông Đỗ Thanh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Ngọc M1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn yêu cầu y án sơ thẩm.

Bị đơn – ông Đỗ Thanh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Ngọc M1 cùng ủy quyền cho ông Hồ Bình Đ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót chứng cứ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của đương sự.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Thanh H1 và bà Nguyễn Ngọc M1:

Ngày 23/6/2009, bà T ông Đ có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023970 và 023971 tại Phòng công chứng H để chuyển nhượng 02 phần diện tích đất, theo các giấy chứng nhận sau: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01943 do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp ngày 04/12/2007 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và được đăng bộ qua tên bà Nguyễn Thị T ngày 28/01/2008, đất thuộc thửa 318, tờ bản đồ số 12 (TL năm 2006) có diện tích 1768,1m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02437 do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp ngày 24/04/2008 cho bà Nguyễn Thị T, đất thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 12 (TL năm 2005) có diện tích 1995,5m².

Căn cứ vào 02 hợp đồng chuyển nhượng trên, tại Điều 9 (điều khoản cuối cùng) của cả 02 hợp đồng đều ghi rõ: hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, các bên đều ký tên trước mặt công chứng viên. Đồng thời, trong phần lời chứng của công chứng viên ghi rõ:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất): Thửa đất số: 111, thuộc tờ bản đồ số: 12 (TL năm 2005) có diện tích 1995,5m². Địa chỉ thửa đất: xã TTT, huyện HM, Tp.HCM này có các bên tham gia:

Bên chuyển nhượng (Gọi tắt là Bên A)

* Ông: Nguyễn Thanh Đ

Chứng minh nhân dân: 023 281 798 cấp tại CA Tp.HCM.

* Bà: Nguyễn Thị T

Chứng minh nhân dân: 020 052 152 cấp tại CA Tp.HCM.

Bên được chuyển nhượng (Gọi tắt là Bên B)

* Ông: Đỗ Thanh H1

Chứng minh nhân dân: 022 075 101 cấp tại CA Tp.HCM.

Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự.”

Tuy nhiên án sơ thẩm lại nhận định: “Qua lời trình bày của các đương sự cùng các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy bà T, ông Đ không hề biết việc chuyển nhượng đất cho ông H1”. Nếu đúng như vậy thì cần phải có việc lý giải đối với chữ viết, chữ ký, cùng lời chứng nhận của công chứng viên trong 02 hợp đồng nêu trên. Nếu không thì không thể nói ông Đ bà T không biết việc chuyển nhượng đất cho ông H1.

Án sơ thẩm nhận định: 02 hợp đồng nêu trên bị vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 132 Bộ luật Dân sự 2005. Tuy nhiên không đưa ra được căn cứ nào chứng minh cho việc ông Đ bà T bị lừa dối khi ký kết hợp đồng theo như quy định của Điều 132 Bộ luật Dân sự 2005: “Lừa dối trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ 3 nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó”. Do đó chưa có cơ sở để kết luận đây là trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu

do bị lừa dối, án sơ thẩm chưa xác minh, đối chất giữa các đương sự với công chứng viên để làm rõ việc ký kết 02 hợp đồng nêu trên tại Phòng công chứng H có đúng người, đúng chữ ký, chữ viết và có đúng quy trình công chứng không là một thiếu sót, vì nếu kết luận được khi ký hợp đồng có mặt các chủ thể tham gia, đúng chữ ký, chữ viết, đúng quy trình thì không thể kết luận ông Đ bà T không biết việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông H1. Việc ông H1 đã trả tiền hay chưa không phải là lừa dối, nếu chưa trả sẽ được giải quyết bằng đường lối xét xử khác.

Hiện nay 02 thửa đất nêu trên đã được ông H1 đăng bộ qua tên ông H1 và thế chấp 02 quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng NNPTNTVN – chi nhánh số 9 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH TM QT, hồ sơ thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Án sơ thẩm có đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng, tuy nhiên lại không xem xét giải quyết các mối quan hệ, giao dịch này mà chỉ tuyên giao dịch giữa ông Đ bà T – ông H1 vô hiệu, và tuyên ông H1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T ông Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi giấy chứng nhận này đã đem thế chấp cho ngân hàng là có thiếu sót, vì như vậy vụ án chưa được giải quyết một cách toàn diện, không thể thi hành án được, do cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Ngoài ra về tố tụng, trong biên bản phiên tòa không thể hiện việc chủ tọa phiên tòa công bố lời khai của người vắng mặt, cụ thể là Ngân hàng A, Phòng Công chứng H, Ủy ban nhân dân huyện HM là vi phạm thủ tục tố tụng.

Từ những nhận định trên, cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đề nghị của Viện kiểm sát về việc hủy án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

Do hủy án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Đỗ Thanh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Ngọc M1.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 482/2019/DS-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Thanh Đ.

1.2 Bà Nguyễn Thị T (chết ngày 15/10/2019)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T:

1.2.1 Ông Nguyễn Thanh Đ.

1.2.2 Ông Nguyễn Đông B.

1.2.3 Ông Nguyễn Quốc H.

1.2.4 Bà Nguyễn Thị Thu P.

Đại diện theo ủy quyền của các ông (bà) Đ, B, H, P: Ông Bùi Văn M.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Thanh H1.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bình Đ1.

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

3.1 Bà Nguyễn Ngọc M1.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bình Đ1.

3.2 Ông Bùi Đức D.

3.3 Bà Huỳnh Thị M2.

3.4 Ông Nguyễn Hòa B1.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Trọng N.

3.5 Bà Nguyễn Ngọc T1.

3.6 Ủy ban nhân dân huyện H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T2.

3.7 Ngân hàng NNPTNTVN.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình K.

3.8 Công ty TNHH Thương mại QT.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thanh H1.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bình Đ1.

3.9 Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Mai T3.

Chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho ông Đỗ Thanh H1 theo Biên lai thu số 0004898 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Ngọc M1 theo Biên lai thu số 004897 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 quận huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức