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: 248 /2022/DS-PT

Ngày: 18-5-2022

V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 Đỗ Thị Hoà

2/ Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- 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*:* Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 tháng 4 và 18 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 374/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 753/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên toà số 3468/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Viết C**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: 115/7 đường X1, phường T3, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đức S.**

Địa chỉ: 74/5/46 đường số 9, Phường 16, phường T4, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 3045 ngày 25/02/2019 của Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Tùng H**, sinh năm 1959

Địa chỉ: 104/3 đường X2, Phường 15, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Nhật J**, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: 491 Hậu Giang, khu căn hộ Him Lam Chợ Lớn, block B3, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng số 00006612 ngày 12/3/2018 của Văn phòng Công chứng Đ)

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1973. (có mặt)

3.2. Bà **Phan Thị N1**, sinh năm 1982. (có mặt)

Cùng địa chỉ: 378/5 đường X3, khu phố 4, phường T1, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà **Trần Thị V**, sinh năm 1979

Địa chỉ: 115/7 đường X4, phường T3, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà V: Ông **Nguyễn Đức S.** (có mặt)

Địa chỉ: 74/5/46 đường số 9, Phường 16, phường T4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 002355 ngày 01/3/2019 của Văn phòng Công chứng Tân Bình)

3.4. Bà **Huỳnh Thị A**, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 104/23 đường X5, Phường 15, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 440/7 đường X6, Phường 7, Quận M3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà **Triệu Thị K**, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 524B/1 đường X7, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ cư ngụ: 34 đường X8, phường T2, Quận M4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn – ông Trần Viết C.

5. *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 15/6/2018, Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 03/10/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng

như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Viết C có đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Đức Strình bày:

Ngày 09/9/2014, vợ chồng ông Trần Viết C, bà Trần Thị V và ông Nguyễn Tùng H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở bằng giấy tay về việc thỏa thuận mua bán căn nhà số 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2,8 tỷ đồng.

Đến ngày 03/7/2015, ông Trần Viết C và ông Nguyễn Tùng H có ký Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng là Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền thể hiện nội dung ông Nguyễn Tùng H đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Viết C căn nhà số 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2,8 tỷ đồng.

Tại thời điểm hai bên thỏa thuận mua bán nhà, Trần Viết C đã giao đủ số tiền 2,8 tỷ đồng cho ông H và nhận nhà sử dụng. Sau khi nhận nhà sử dụng, Trần Viết C có đầu tư sửa chữa đối với nhà đất nói trên. Do nhà đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên hai bên thỏa thuận bên bán nhà là ông H ủy quyền cho bà Triệu Thị K tiến hành hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, bên mua là Trần Viết C có nghĩa vụ nộp thuế, sau khi nhà đất có Giấy chứng nhận hai bên sẽ tiến hành ký Hợp đồng mua bán nhà theo quy định của pháp luật để sang tên đăng bộ cho bên mua.

Ngày 06/11/2014, ông H và bà K ký Giấy ủy quyền tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh để bà K tiến hành hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đứng tên ông Nguyễn Tùng H. Đến ngày 20/10/2016, nhà đất được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận CE 157140 (số vào sổ cấp GCN: CH 01030) đứng tên ông Nguyễn Tùng H và bà Huỳnh Thị A.

Sau khi nhà đất được cấp Giấy chứng nhận, Trần Viết C đã nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện thủ tục ký Hợp đồng mua bán nhà ở tại Văn phòng Công chứng theo quy định của pháp luật để Trần Viết C sang tên đăng bộ đối với nhà đất đã mua, tuy nhiên ông H né tránh không thực hiện.

Đến khoảng cuối năm 2017 ông H cho người đến chiếm lại nhà, lúc này Trần Viết C mới biết ông H đã làm thủ tục có mất bản chính Giấy chứng nhận CE 157140 (số vào sổ cấp GCN: CH 01030) do UBND huyện M cấp ngày 20/10/2016 và xin cấp lại Giấy chứng nhận số CI 805679 (số vào sổ cấp GCN: CS 02176) do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh cấp ngày 27/11/2017.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở do ông Trần Viết C và ông Nguyễn Tùng H ký ngày 09/9/2014, căn cứ Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền do ông Trần Viết C và ông Nguyễn Tùng H ký ngày 03/7/2015, căn cứ thực tế bên mua là ông Trần Viết C đã thanh toán đủ cho bên bán là ông Nguyễn Tùng H số tiền mua bán nhà 2.800.000.000 đồng (trong đó ngày 20/10/2014 chuyển khoản 03 đợt với tổng số tiền 850.000.000 đồng và giao nhận tiền mặt nhiều đợt không nhớ rõ thời gian cụ thể tổng cộng 1.950.000.000 đồng), căn cứ quá trình bên mua quản lý sử dụng

nhà, có đầu tư sửa chữa xây dựng nhà và đang giữ bản chính Giấy chứng nhận CE 157140 (số vào sổ cấp GCN: CH 01030) do UBND huyện M cấp cho ông Nguyễn Tùng H, bà Huỳnh Thị A ngày 20/10/2016 thể hiện việc ông Nguyễn Tùng H đã thỏa thuận bán nhà cho ông Trần Viết C.

Do đó, Trần Viết C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

1/ Yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng giữa Trần Viết C và ông H đối với căn nhà tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông Nguyễn Tùng H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật và bàn giao nhà đất để Trần Viết C đứng tên đăng ký và quản lý sử dụng.

2/ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số CI 805679 (số vào sổ cấp GCN: CS 02176) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Tùng H và bà Huỳnh Thị A vào ngày 27/11/2017.

3/ Trường hợp ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất nói trên, Trần Viết C yêu cầu ông H phải thanh toán cho Trần Viết C tổng số tiền 3.360.378.000 đồng, bao gồm:

- Tiền mua bán nhà Trần Viết C đã thanh toán cho ông H: 2.800.000.000 đồng.

- Tiền Trần Viết C ứng ra giao cho bà K nộp thuế lệ phí trước bạ nhà, đất và thuế sử dụng đất: 230.000.000 đồng.

- Tiền chi phí sửa chữa nhà theo kết quả đã định giá: 330.378.000 đồng.

Ngoài ra, đề nghị Tòa án tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/01/2019 cho đến khi ông H thanh toán đủ số tiền 3.360.378.000 đồng cho Trần Viết C.

Đối với chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đề ngày 09/9/2014, do phía bị đơn là ông H yêu cầu giám định nên phía nguyên đơn Trần Viết C không có ý kiến gì đối với Kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với chứng cứ là Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015 có chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Tùng H, phía nguyên đơn Trần Viết C không có ý kiến gì đối với Kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh và không yêu cầu trưng cầu giám định lại.

Phía nguyên đơn Trần Viết C đồng ý lấy kết quả đo vẽ nhà đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số 105703/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh Hóc Môn lập ngày 02/3/2020 và kết quả định giá nhà đất, chi phí cải tạo, sửa chữa căn nhà theo Chứng thư giám định số 1960920/CT-TV của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/9/2020 làm căn cứ để giải quyết tranh chấp.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ

thẩm, bị đơn – ông Nguyễn Tùng H có đại diện là ông Nguyễn Nhật J trình bày:

Căn nhà tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Tùng H, bà Huỳnh Thị A đứng tên đăng ký theo Giấy chứng nhận số CI 805679 (số vào sổ cấp GCN: CS 02176) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại ngày 27/11/2017.

Trước đây ngày 06/11/2014, ông H có ký Giấy ủy quyền tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh nội dung ông H ủy quyền để bà Triệu Thị K tiến hành hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Đến ngày 20/10/2016 nhà đất được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận CE 157140 (số vào sổ cấp GCN: CH 01030) đứng tên ông Nguyễn Tùng H và bà Huỳnh Thị A.

Sau khi nhà đất được cấp Giấy chứng nhận, ông H nhiều lần yêu cầu bà K giao bản chính Giấy chứng nhận nhưng bà K trả lời đã giao bản chính Giấy chứng nhận cho ông Trần Viết C để nhờ Trần Viết C đưa lại cho ông H. Do bà K và Trần Viết C không giao bản chính giấy tờ nhà nên ông H đã làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận số CI 805679 (số vào sổ cấp GCN: CS 02176) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Tùng H và bà Huỳnh Thị A vào ngày 27/11/2017. Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 2883/QĐ-STNMT-HGCN ngày 27/11/2017 về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận số CE 157140 (số vào sổ cấp GCN: CH 01030) do UBND huyện M cấp cho ông Nguyễn Tùng H, bà Huỳnh Thị A ngày 20/10/2016.

Đến ngày 11/5/2018, vợ chồng ông H và bà A đã bán nhà đất này cho ông Nguyễn Văn N, bà Phan Thị N1, sau khi hai bên ký Hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng Công chứng Đ, ông H đã bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông N, bà N1 quản lý sử dụng.

Trước đây, ông Trần Viết C là nhân viên của Công ty do ông H làm chủ, do tin tưởng nên ông H có nhờ Trần Viết C quản lý cho thuê đối với nhà đất này. Cũng trong khoảng thời gian ông H nhờ Trần Viết C quản lý cho thuê đối với nhà đất này, ông H có ký tên vào tờ giấy trắng (không có nội dung) do Trần Viết C đưa để Trần Viết C đi đăng ký tạm trú cho những người thuê nhà. Giữa ông H và Trần Viết C không thực hiện giao dịch mua bán nhà như Trần Viết C trình bày.

Đối với tài liệu chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đề ngày 09/9/2014, ông H xác định chữ ký và chữ viết không phải do ông H ký và viết. Đối với tài liệu chứng cứ là Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015, ông H xác định chữ ký và chữ viết là do ông H ký tên. Tuy nhiên, ông H xác định có ký tên vào tờ giấy trắng (không có nội dung) do Trần Viết C đưa để Trần Viết C đi đăng ký tạm trú cho những người thuê nhà, ông H khẳng định nội dung trên tờ giấy trắng có chữ ký của ông H là do Trần Viết C tự ý lập nên, ông H hoàn toàn không giao dịch mua bán nhà với Trần Viết C và không ký bán nhà nhận tiền như nội dung ghi trong Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận

tiền đề ngày 03/7/2015.

Căn cứ thực tế ông H không tiến hành giao dịch với Trần Viết C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của Trần Viết C.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng do bà Trần Thị V chuyển khoản cho ông Nguyễn Tùng H vào ngày 20/10/2014 và số tiền 350.000.000 đồng do ông Trần Viết C chuyển khoản cho ông Nguyễn Tùng H vào ngày 20/10/2014, phía ông H xác định trước đây Trần Viết C là nhân viên của ông H và đã từng nhiều lần giao dịch chuyển tiền làm ăn với ông H, khoản tiền vợ chồng Trần Viết C và bà V chuyển khoản cho ông H vào ngày 20/10/2014 không phải là tiền thanh toán để mua bán nhà đất tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh như Trần Viết C trình bày.

Đối với số tiền 230.000.000 đồng Trần Viết C cho rằng đã ứng ra giao cho bà Triệu Thị K nộp thuế khi làm hồ sơ hợp thức hóa xin cấp Giấy chứng nhận CE 157140 (số vào sổ cấp GCN: CH 01030) do UBND huyện M cấp ngày 20/10/2016, ông H xác định trước đây ông H có ủy quyền cho bà K tiến hành hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, số tiền nộp thuế là tiền của ông H trực tiếp giao cho bà K để đóng thuế, không phải tiền của Trần Viết C. Do đó, ông H không đồng ý trả lại cho Trần Viết C số tiền nộp thuế 230.000.000 đồng, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của Trần Viết C.

Đối với chi phí đầu tư cải tạo, xây dựng và sửa chữa nhà như hiện trạng hiện nay, ông H xác định hiện trạng nhà đất hiện nay có thay đổi so với bản đồ hiện trạng thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ông H đã được công nhận, cụ thể như: nâng nền, ngăn nhà thành 10 phòng và làm mới tường, mái tôn. Chi phí đầu tư xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà là tiền của ông H. Trước đây, do làm ăn chung và tin tưởng nhau nên ông H có nhờ Trần Viết C thường xuyên đến trông coi, quản lý cho thuê đối với nhà đất này. Do đó, ông H không đồng ý thanh toán cho Trần Viết C chi phí xây dựng sửa nhà như Trần Viết C yêu cầu, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của Trần Viết C.

Đối với Giấy chứng nhận số CE 157140 (số vào sổ cấp GCN: CH 01030) do UBND huyện M cấp cho ông Nguyễn Tùng H, bà Huỳnh Thị A ngày 20/10/2016 hiện nay đã bị hủy bỏ theo Quyết định số 2883/QĐ-STNMT-HGCN ngày 27/11/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh nên ông H không có yêu cầu gì đối với việc Trần Viết C đang giữ bản chính Giấy chứng nhận CE 157140 (số vào sổ cấp GCN: CH 01030) do UBND huyện M cấp cho ông Nguyễn Tùng H, bà Huỳnh Thị A ngày 20/10/2016.

Hiện nay nhà đất tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh vợ chồng ông H, bà A đã chuyển nhượng và bàn giao cho vợ chồng ông N, bà N1 quản lý sử dụng, việc Tòa án ra

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/01/2019 nội dung cấm chuyển dịch đối với nhà đất này đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bên mua là ông N, bà N1. Do đó, đề nghị Tòa án hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/01/2019 để ông N, bà N1 tiến hành thủ tục sang tên đăng bộ đối với nhà đất nói trên.

Đối với chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đề ngày 09/9/2014, phía bị đơn ông H không có ý kiến gì đối với Kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh và không yêu cầu trưng cầu giám định lại. Đối với chứng cứ là Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015 có chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Tùng H, do phía nguyên đơn là Trần Viết C yêu cầu giám định nên phía bị đơn ông H không có ý kiến gì đối với Kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

Phía bị đơn ông H đồng ý lấy kết quả đo vẽ nhà đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số 105703/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh Hóc Môn lập ngày 02/3/2020 và kết quả định giá nhà đất, chi phí cải tạo, sửa chữa căn nhà theo Chứng thư giám định số 1960920/CT-TV của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngaøy 21/ 9/2020 làm căn cứ để giải quyết tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các lời khai cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N, bà Phan Thị N1 trình bày:

Ngày 11/5/2018, vợ chồng ông N, bà N1 có mua của vợ chồng ông H, bà A căn nhà tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất này do ông H, bà A đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theoGiấy chứng nhận số CI 805679 (số vào sổ cấp GCN: CS 02176) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/11/2017.

Hai bên đã ký Hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng Công chứng Đ, vợ chồng ông N, bà N1 đã nhận nhà sử dụng và cho thuê phòng trọ từ ngày 10/6/2018 đến nay. Sau khi hai bên ký hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng Công chứng, ông N đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp thuế và nộp hồ sơ đăng bộ sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Tuy nhiên, ngày 25/6/2018 hồ sơ của ông N bị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M trả với lý do ngày 21/6/2018 Tòa án nhân dân huyện M có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2018/QĐ-BPKCTT về việc cấm chuyển dịch đối với nhà đất tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, Bà Điểm, Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M.

Nhà, đất này hiện nay không có gì thay đổi so với thời điểm ông N, bà N1 nhận nhà quản lý sử dụng. Trước đây nhà đất này có nhiều người thuê trọ, có đăng ký lưu trú với địa phương, tuy nhiên người thuê trọ thay đổi thường xuyên

nên hiện nay ông N chỉ đăng ký lưu trú đối với 03 người gồm Lâm Thị Ngọc H1, Lý X1 và Kim Thị H2.

Hiện nay nhà đất tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M đã được ông H, bà A chuyển nhượng và bàn giao nhà cho vợ chồng ông N, bà N1 quản lý sử dụng, việc Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/01/2019 về việc cấm chuyển dịch đối với nhà đất đã gây ảnh hưởng cho vợ chồng ông N, bà N1 không thể hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của người mua nhà, ông N, bà N1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trần Viết C và yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/01/2019.

Đối với giao dịch mua bán căn nhà tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, Bà Điểm, Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7, xã B1, huyện M giữa vợ chồng ông N, bà N1 và bên bán nhà là ông H, bà A, phía ông N, bà N1 sẽ tự giải quyết với bên bán bằng một vụ kiện khác (nếu có).

Ông N, bà N1 đồng ý lấy kết quả đo vẽ nhà đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số 105703/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh Hóc Môn lập ngày 02/3/2020 và kết quả định giá nhà đất, chi phí cải tạo, sửa chữa căn nhà theo Chứng thư giám định số 1960920/CT-TV của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/ 9/2020 làm căn cứ để giải quyết tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Triệu Thị K trình bày:

Trước đây năm 2014 là chỗ quen biết nên em của ông Trần Viết C là ông Trần Viết U có nhờ bà K làm hồ sơ hợp thức hóa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông Nguyễn Tùng H đối với nhà đất tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, Bà Điểm, Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M.

Ngày 06/11/2014, ông Nguyễn Tùng H có ký Giấy ủy quyền tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh nội dung ông H ủy quyền để bà K tiến hành hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất nói trên.

Sau đó, bà K là người trực tiếp tiến hành hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, số tiền 226.765.600 đồng nộp thuế lệ phí trước bạ, thuế sử dụng đất để hợp thức hóa nhà đất này là tiền do ông H trực tiếp đưa cho bà K nộp thuế. Sau khi nộp thuế, đến ngày nhận bản chính Giấy chứng nhận ông Trần Viết C có giao cho bà K số tiền 230 triệu đồng để trả lại cho ông H. Ngày 20/10/2016 nhà đất được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận CE 157140 (số vào sổ cấp GCN: CH 01030) đứng tên ông Nguyễn Tùng H và bà Huỳnh Thị A.

Sau khi nhận bản chính Giấy chứng nhận, bà K đã bàn giao bản chính Giấy

chứng nhận cho ông Trần Viết C cất giữ. Đến ngày 13/12/2016 chồng của bà K là ông Ngô Thanh Q đã chuyển khoản trả lại cho ông H số tiền 200 triệu đồng. Đối với số tiền còn lại là 26.765.600 đồng bà K đã trực tiếp giao tiền mặt cho ông H.

Hiện nay toàn bộ hồ sơ của nhà đất tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh bà K đã bàn giao cho ông Trần Viết C, bà K đã thực hiện xong công việc theo thỏa thuận giữa các bên nên không còn liên quan đến hồ sơ, giấy tờ của nhà đất nói trên.

Bà K không có ý kiến yêu cầu gì liên quan vụ kiện tranh chấp giữa Trần Viết C và ông H đối với nhà đất nói trên. Bà K xin vắng mặt trong các buổi hòa giải cũng như xét xử tại Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các lời khai cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị V có đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Đức S trình bày:

Bà V hoàn toàn nhất trí với ý kiến do chồng là ông Trần Viết C trình bày và không bổ sung ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 374/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1/. Không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Trần Viết C và ông Nguyễn Tùng H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đề ngày 09/9/2014 và Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015 đối với nhà đất tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, Bà Điểm, Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Tùng H, bà Huỳnh Thị A đứng tên đăng ký được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại Giấy chứng nhận số CI 805679 (số vào sổ cấp GCN: CS 02176) ngày 27/11/2017.

2/. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Viết C về việc yêu cầu ông Nguyễn Tùng H thanh toán số tiền 1.950.000.000 (một tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng.

3/. Ông Nguyễn Tùng H có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Viết C số tiền 850.000.000 đồng do ông Trần Viết C và bà Trần Thị V đã chuyển khoản cho ông H ngày 20/10/2014; số tiền 230.000.000 đồng do ông Trần Viết C giao cho bà Triệu Thị K đóng thuế và số tiền 330.378.000 đồng chi phí sửa nhà. Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Tùng H phải thanh toán cho ông Trần Viết C là 1.410.378.000 (một tỷ bốn trăm mười triệu ba trăm bảy mươi tám ngàn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Viết C về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số CI 805679 (số vào sổ cấp GCN: CS 02176) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại ngày 27/11/2017 cho ông Nguyễn Tùng H, bà Huỳnh Thị A.

5/. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 614, tờ bản đồ số 7, tại xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS02176 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/11/2017 quy định tại Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự" đã được Tòa án nhân dân huyện M áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/01/2019.

6/. Đề nghị Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn (địa chỉ số 12 Lý Thường Kiệt, Thị trấn Hóc Môn, huyện M) trả lại cho ông Trần Viết C số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng Trần Viết C đã nộp ngày 21/01/2019 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 01/2019/QĐ-BPBĐ của Tòa án nhân dân huyện M ngày 21/01/2019.

7/. Về chi phí giám định và định giá:

7.1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Viết C chịu chi phí giám định thời điểm viết (tuổi mực) của những nội dung ghi trong Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015 và ông Nguyễn Tùng H chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Tùng H trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đề ngày 09/9/2014. Ông Trần Viết C và ông Nguyễn Tùng H đã nộp đủ.

7.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Viết C chịu chi phí định giá nhà đất 40/4N ấp Hưng Lân, Bà Điểm, Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh và chi phí cải tạo sửa chữa nhà. Ông Trần Viết C đã nộp đủ.

8/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Trần Viết C phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là 70.500.000 đồng. Tổng cộng Trần Viết C phải chịu án phí sơ thẩm là 70.800.000 (bảy mươi triệu tám trăm ngàn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Trần Viết C đã nộp là 44.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0018697 ngày 21/6/2018 và số tiền 5.604.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0038106 ngày 13/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Ông Trần Viết C còn phải nộp 21.196.000 (hai mươi mốt triệu một trăm chín mươi sáu ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Bị đơn ông Nguyễn Tùng H được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

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

Ngày 07/01/2022, nguyên đơn – ông Trần Viết C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/02/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 374/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung kháng nghị như sau:

[1] Về tố tụng: Xét giấy ủy quyền lập ngày 12/3/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ giữa ông Nguyễn Tùng H và ông Nguyễn Nhật J.

Tòa án nhân dân huyện M thụ lý vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 21/6/2018. Giấy ủy quyền được lập ngày 12/3/2018, trước thời điểm toà thụ lý. Giấy ủy quyền có nội dung: " Trong trường hợp có khiếu nại từ cá nhân, cơ quan, tổ chức đến quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 40/4N ấp Hưng Lân xã B1, huyện M thì ông J được thay mặt và nhân danh tôi liên hệ UBND xã B1, UBND huyện M, UBND Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền tham gia giải quyết khiếu nại. Trong trường hợp không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại thì ông J được quyền thay mặt và nhân danh tôi liên hệ các công việc sau: Liên hệ Toà án huyện M nộp đơn khởi kiện, tham gia tố tụng theo quy định với tư cách người đại diện theo ủy quyền, căn cứ theo những quy định pháp luật hiện hành. Giấy ủy quyền này không có nội dung ông H ủy quyền cho ông J tham gia vụ án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong vụ án là không đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn cung cấp tài liệu chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2014 và giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền ngày 03/7/2015; giấy xác nhận thanh toán của ngân hàng TNHH MTV Standerd Chartered (Việt Nam) và hoá đơn giá trị gia tăng kiêm lệnh chuyển tiền; giấy nộp tiền đề ngày 20/10/2014 có nội dung thanh toán tiền mua nhà. Bị đơn không thừa nhận chữ ký và chữ viết trên hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/9/2014 là của bị đơn. Theo Kết luận giám định số 1748/KLGĐ-TT ngày 29/9/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hồ Chí Minh: "Không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký chữ viết họ tên Nguyễn Tùng H trên tài liệu cần giám định so với chữ ký chữ viết Nguyễn Tùng H trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký, viết ra hay không và đề nghị cung cấp mẫu chữ viết chữ ký mang tên H thời điểm xác lập cận trước, trong năm 2014 trên các tài liệu có sẵn để tiếp tục giám định". Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp mẫu chữ viết, chữ ký theo yêu cầu và cũng không yêu cầu giám định lại.

Đối với giấy thỏa thuận ngày 03/7/2015 (Phụ lục hợp đồng 09/9/2014) có chữ ký và viết của ông Nguyễn Tùng H, đại diện bị đơn thừa nhận chữ viết và ký trên giấy thỏa thuận này là của ông H nhưng cho rằng nội dung là do nguyên đơn in ra sau khi bị đơn ký vào giấy trắng. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ

chứng minh cho lời trình bày của mình.

Đối với số tiền 850.000.000 đồng nguyên đơn chuyển cho bị đơn vào ngày 20/10/2014, đại diện bị đơn cho rằng đây là tiền nguyên đơn cho bị đơn mượn để làm giấy tờ nhà đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Như vậy, căn cứ tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp, có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn thực tế có xác lập giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số 40/4N ấp Hưng Lân xã B1, huyện M trên diện tích 199,6m^2 thửa 614 tờ bản đồ số 7, giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng.

Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm về nội dung và hình thức (như bản án đã phân tích) nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Giao dịch dân sự vô hiệu nên yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn đối với nhà đất số 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M là không có cơ sở để chấp nhận. Căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn trình bày, ngày 20/10/2014 nguyên đơn đã giao cho bị đơn 850 triệu có giấy xác nhận thanh toán của ngân hàng TNHH MTV Standerd Chartered (Việt Nam) và hoá đơn giá trị gia tăng kiêm lệnh chuyển tiền, giấy nộp tiền đề ngày 20/10/2014 có nội dung thanh toán tiền mua nhà. Ngày 03/7/2015, nguyên đơn thanh toán thêm 1.950.000 đồng cho bị đơn, không làm biên nhận riêng mà lập giấy thỏa huận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015. Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đề ngày 09/9/2014) có nội dung bên A đã nhận đủ tiền 2,8 tỷ (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Như vậy có đủ cơ sở xác định ông H đã nhận đủ 2,8 tỷ đồng. Yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả 2,8 tỷ đồng là có cơ sở để chấp nhận.

Bản án sơ thẩm không công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng không nêu căn cứ pháp lý. Mặt khác, bản án sơ thẩm căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/9/2014 và giấy thỏa thuận ngày 03/7/2015 có nội dung hình thức không phù hợp quy định pháp luật, căn cứ lời khai của đại diện bị đơn, căn cứ Kết luận giám định số 1748/KLGĐ-TT ngày 29/9/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hồ Chí Minh, nhận định "Xuất phát từ ý chí của các bên khi tham gia giao dịch, mặt khác xét về nội dung và hình thức các tài liệu do Trần Viết C xuất trình không đủ cơ sở để công nhận giữa Trần Viết C và ông H có tiến hành giao dịch chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M.". Nhận định của bản án sơ thẩm là không có cơ sở, chưa xem xét, đánh giá chứng cứ đấy đủ, khách quan, toàn diện dẫn đến không áp dụng đúng điều luật để giải quyết vụ án (không áp dụng Điều 122, Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005. Bởi lẽ, nội dung và hình thức các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp không đúng quy định pháp luật không phải là cơ sở để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn không có giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Kết luận giám định của Công an Thành phố Hồ Chí Minh là "Không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký chữ viết họ tên Nguyễn Tùng H trên tài liệu cần giám định so với chữ ký chữ viết Nguyễn Tùng H trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký, viết ra hay không" chứ không phải là kết luận không phải do cùng một người ký, viết ra. Mặt khác, đại diện bị đơn cũng thừa nhận chữ viết, chữ ký trên giấy thỏa thuận ngày 03/7/2015 là của ông H. Việc đại diện bị đơn cho rằng nội dung trên giấy thỏa thuận ngày 03/7/2015 không phải là ý chí của ông H, là do Trần Viết C in ra sau khi ông H ký tên vào tờ giấy trắng nhưng bị đơn không chứng minh được lời khai nại này, vì vậy lập luận này của bị đơn là không có cơ sở.

Bản án sơ thẩm nhận định không đủ cơ sở để công nhận giữa Trần Viết C và ông H có tiến hành giao dịch chuyển nhượng nhà đất tại 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M. Do đó căn cứ vào nội dung của giấy thỏa thuận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015 để xác định ông H có nhận của Trần Viết C 2,8 tỷ là không có cơ sở. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm buộc ông H trả cho Trần Viết C 850.000.000 đồng mà không xác định số tiền 850.000.000 đồng là xuất phát từ giao dịch nào giữa Trần Viết C và ông H.

[3].Về án phí:

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và giao nhà đất nhưng không tính án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là không đúng quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326.

Theo Điều 14 Nghị quyết 326 thì hồ sơ xin miễn giảm án phí phải có đơn đề nghị kèm tài liệu chứng minh thuộc trường hợp miễn án phí nhưng hồ sơ không thể hiện ông H có đơn đề nghị miễn án phí, tại phiên toà ông H cũng không có mặt nhưng bản án sơ thẩm vẫn tuyên ông H được miễn án phí là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và không rút yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm nhận định không khách quan, không công nhận việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là không hợp lý. Nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì đã vi phạm thủ tục tố tụng khi chấp nhận tư cách đại diện của ông Nguyễn Nhật J là đại diện ủy quyền của bị đơn trong khi văn bản ủy quyền không hợp lệ; không đưa ông Ngô Thanh Q - chồng bà Triệu Thị K vào tham gia tố tụng. Yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/01/2019.

Theo các chứng cứ trong hồ sơ gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 09/9/2014, Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền ngày 03/7/2015 có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn có giao dịch chuyển nhượng nhà đất 40/4N ấp Hưng Lân xã B1, huyện M. Trong trường hợp xác định giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đã nhận của nguyên đơn là 2.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo giá trị thực tế tại thời điểm hiện nay. Ngày 09/9/2014, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn không giao nhận tiền nhưng sau đó khoảng một tuần nguyên đơn giao cho bị đơn 50.000.000 đồng nhưng không lập biên nhận (đây là lần giao thứ nhất). Ngày 20/10/2011, bà Trần Thị V chuyển khoản cho ông H 500.000.000 đồng là lần thứ 2, cùng ngày này Trần Viết C giao cho ông H 50.000.000 đồng tiền mặt không làm biên nhận và chuyển khoản cho ông H số tiền 350.000.000 đồng là lần thứ 4 nên trong nội dung chuyển tiền của bà V có ghi thanh toán tiền mua nhà lần 2 và của Trần Viết C ghi thanh toán tiền nhà lần 4. Số tiền mua bán còn lại nguyên đơn giao cho bị đơn một lần vào ngày 03/7/2015 khi ký thỏa thuận mua bán. Sau khi chuyển tiền cho bị đơn vào ngày 20/10/2014 thì bị đơn đã nhận nhà do nguyên đơn giao nhưng các bên không có biên bản giao nhận mà ghi nhận tại thỏa thuận ngày 03/7/2015. Sau khi nhận nhà nguyên đơn đã tiến hành sửa chữa nhà và cho thuê. Sở dĩ, ông H là người đứng đơn xin sửa chữa nhà và bà Huỳnh Thị A vợ ông H là người ký biên bản xác minh nhà sửa chữa ngày 26/11/2014 vì ông H là chủ nhà nên phải đứng đơn xin phép sửa chữa còn mọi chi phí sửa chữa là tiền của nguyên đơn. Việc bị đơn ký ủy quyền cho bà K ngày 06/11/2014 trước khi các bên ký Giấy thỏa thuận ngày 03/7/2015 vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/9/2014, nguyên đơn và bị đơn đã có thỏa thuận việc bị đơn sẽ ủy quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Trong quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận, bà K hoàn toàn không liên hệ với nguyên đơn để nhận tiền đóng thuế mà sau khi có giấy chứng nhận bà K mới liên hệ nguyên đơn để giao giấy chứng nhận bản chính và nhận tiền đóng thuế là 230.000.000 đồng. Nguyên đơn không biết trước đó bà K đã nhận tiền của bị đơn. Bị đơn có xin nguyên đơn một bản photo giấy chứng nhận nhưng sau đó lại cớ mất để xin cấp giấy chứng nhận mới. Sau khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận mới thì cho người tới làm áp lực với nguyên đơn để chiếm lại nhà từ tháng 03/2018. Nguyên đơn không quen biết bị đơn, không phải là nhân viên của bị đơn nên hoàn toàn không có giao dịch nào khác với bị đơn ngoài giao dịch chuyển nhượng này. Nguyên đơn được em là ông Trần Viết U giới thiệu để mua nhà đất của bị đơn. Ông U chỉ giới thiệu để nguyên đơn mua nhà và có nghe nguyên đơn nói về việc giao tiền cho bị đơn chứ không chứng kiến các giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn. Ông U cũng không phải là nhân viên của bị đơn như bị đơn trình bày. Ông U đã đi nước ngoài từ năm 2018, nguyên đơn sẽ cung cấp thông tin cụ thể của ông U trong trường hợp Tòa án yêu cầu. Sau khi có Kết luận giám định số 1748/KLGĐ-TT ngày 29/9/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hồ Chí Minh, Toà sơ thẩm có mời các bên lên và yêu cầu bị đơn cung cấp mẫu chữ ký của bị đơn theo nội dung tại kết luận giám định này nhưng đại diện của bị đơn báo không liên hệ được với bị đơn nên không cung cấp được. Tòa án cấp sơ thẩm không ban hành quyết định yêu cầu

bị đơn giao nộp tài liệu, chứng cứ.

Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy giấy ủy quyền của ông H ủy quyền cho ông Nguyễn Nhật J có trước khi Toà án thụ lý vụ án và nội dung chưa chính xác nhưng ngày 12/01/2022 ông Nguyễn Tùng H đã nộp đơn trình bày ý kiến, có chứng nhận chữ ký do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sáu chứng nhận số 00000131 ngày 12/01/2022. Xác định: *Trong quá trình tham gia hoà giải ông J đều báo cáo sự việc cho tôi biết và tôi đồng ý cho ông J được thay tôi đưa ra ý kiến đề xuất để giải quyết vụ án. Ngày 27/12/2021, Toà án huyện M đưa vụ án ra xét xử toà án phán quyết tôi phải trả cho Trần Viết C 1.410.378.000 đồng. Tôi đồng ý phán quyết của Toà án Hóc Môn. Tôi đồng ý cho ông J được thương lượng số tiền phải trả cho Trần Viết C. Tôi đồng ý để ông J tiếp tục thay tôi làm việc với toà án các cấp nếu vụ việc chưa được giải quyết xong"* nên ông J đủ tư cách đại diện ông H tham gia tố tụng. Ông H hoàn toàn không có giao dịch chuyển nhượng nhà đất với Trần Viết C. Các chứng cứ mà Trần Viết C cung cấp không hợp lý, không thể chưa giao tiền mà đã giao nhà, giao nhận số tiền lớn không thể không có biên nhận. Chữ ký và chữ viết tại giấy thỏa thuận 03/7/2015 là của ông H nhưng ông H ký trên giấy trắng để Trần Viết C viết đơn xin đăng ký tạm trú tạm vắng cho những người thuê nhà. Trước đây ông H khai Trần Viết C là nhân viên của ông H nhưng nay xác định lại Trần Viết C và em là ông Trần Viết U cùng là nhân viên của ông H nên ông H giao cho Trần Viết C và ông U trông coi, cho thuê, sửa chữa nhà, xin đăng ký tạm trú cho người thuê nhà. Hàng tháng, ông U là người thu tiền thuê nhà và đem đến cho Trần Viết C nhưng không có sổ sách ký nhận. Ông H có nhận của Trần Viết C số tiền 850.000.000 đồng do Trần Viết C và bà V chuyển khoản vào ngày 20/10/2014 nhưng đây là tiền ông H mượn Trần Viết C để sửa nhà và làm giấy tờ nhà. Giữa Trần Viết C và ông H không làm hợp đồng vay mượn. Ông H không có chứng cứ chứng minh việc Trần Viết C cho ông H mượn tiền, giúp ông H sửa nhà bằng tiền của ông H và giúp ông H trông coi việc cho thuê nhà cũng như không chứng minh được Trần Viết C và ông U là nhân viên của ông H. Ngoài số tiền 850.000.000 nhận ngày 20/10/2014, ông H không còn nhận của Trần Viết C bất cứ khoản tiền nào khác như Trần Viết C khai. Khi nhận tiền trong tài khoản ông H không biết về nội dung chuyển khoản có ghi là thanh toán tiền nhà nên không có ý kiến gì với Trần Viết C. Trong quá trình làm giấy tờ nhà ông H đã giao cho bà K 230.000.000 đồng để đóng thuế. Ông H không biết việc bà K giao giấy tờ nhà cho Trần Viết C và nhận tiền của Trần Viết C. Sau này khi biết Trần Viết C giữ giấy tờ nhà ông H có yêu cầu Trần Viết C trả nhưng không được nên có làm cớ mất để xin cấp giấy chứng nhận mới, nhưng không trình bày với cơ quan chức năng là giấy chứng nhận bản chính do Trần Viết C giữ. Sau khi có Kết luận giám định số 1748/KLGĐ-TT ngày 29/9/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hồ Chí Minh, Toà sơ thẩm có mời các bên lên làm việc nhưng ông H không yêu cầu giám định lại và Toà sơ thẩm không ban hành quyết định yêu cầu ông H giao nộp tài liệu, chứng cứ là mẫu chữ viết, chữ ký của ông H như nội dung yêu cầu tại kết luận giám định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị N1 trình bày: yêu cầu 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:

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông J là người đại diện hợp pháp của của bị đơn là vượt quá phạm vi ủy quyền. Tuy nhiên, ngày 12/01/2022 ông Nguyễn Tùng H đã nộp đơn trình bày ý kiến có nội dung thể hiện ông J đã thực hiện đúng ý chí của ông H và các quyền lợi tố tụng của ông H được đảm bảo thực hiện. Do đó mặc dù kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M về nội dung này là có cơ sở nhưng xét thấy không cần phải hủy án sơ thẩm vì lý do này.

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án cho thấy có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với phần nhà đất tại địa chỉ số 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 199,6m^2 thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 7 xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2,8 tỷ đồng và bị đơn đã nhận đủ tiền. Do giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với phần nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm về nội dung và hình thức nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận việc chuyển nhượng giữa Trần Viết C và ông H đối với căn nhà tại địa chỉ 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M là có căn cứ. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn phải trả số tiền 1.950.000.000 đồng trong toàn bộ số tiền 2,8 tỷ đồng bị đơn đã nhận là không đúng. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 2,8 tỷ đồng là có cơ sở. Mặc dù không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 850 triệu đồng do nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn ngày 20/10/2014; số tiền 230 triệu đồng do nguyên đơn đóng thuế và số tiền 330.378.000 đồng nguyên đơn sửa nhà.

+ Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Căn cứ tiểu mục 2, mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

* Về án phí dân sự sơ thẩm:Tòa án cấp sơ thẩm không tính án phí không có giá ngạch đối với các yêu cầu không được chấp nhận trên của nguyênđơn, miễn án phí cho bị đơn trong khi bị đơn không có đơn đề nghị miễn án phí hoặc không có đề nghị được miễn án phí tại phiên tòa là không đúng quy định tại Điều 14 và khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh; sửa một phần Bản án sơ thẩm số 374/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng phân tích trên. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Triệu Thị K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

Đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Nhật J và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị N1 đã tham gia phiên toà ngày 27/4/2022. Hội đồng xét xử tạm dừng phiên toà và đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, thông báo cho các đương sự về việc phiên toà được tiếp tục vào lúc 8 giờ 00 phút ngày 18/5/2022. Ngày 18/5/2022, đại diện bị đơn là ông Nguyễn Nhật J và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị N1 vắng mặt. Xét thấy, trong vụ án này bị đơn, ông N, bà N1 không kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Đại diện bị đơn – ông Nguyễn Nhật J và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị N1 đã tham gia phiên toà phúc thẩm trong phần thủ tục bắt đầu và phần tranh tụng tại phiên toà, các đương sự đã được thông báo và tống đạt hợp lệ về thời gian tham gia phiên toà theo đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiếp tục phiên toà phúc thẩm trong trường hợp các đương sự này vắng mặt.

[2] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 27/12/2021, Toà án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 374/2021/DS-ST. Ngày 07/01/2022, nguyên đơn – ông Trần Viết C có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự Trần Viết C kháng cáo trong thời hạn luật định.

[3] Về thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/12/2021, Toà án nhân dân huyện M ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 374/2021/DS-ST. Ngày 10/01/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện M

ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS. Xét thấy, theo quy định tại Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân huyện M kháng nghị trong thời hạn luật định.

[4.] Về việc nguyên đơn – ông Trần Viết C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị V yêu cầu chấm dứt ủy quyền với ông Nguyễn Đức Svà yêu cầu được tự mình tham gia phiên tòa.

Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 25/2/2019 và ngày 01/3/2019, ông Trần Viết C và bà Trần Thị V ủy quyền cho ông Nguyễn Đức S tham gia tố tụng trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đức Sđã tham gia phiên tòa từ phần thủ tục bắt đầu phiên tòa đến hết phần tranh tụng tại phiên tòa, đồng thời, ông Trần Viết C cũng có mặt trong suốt thời gian phiên tòa diễn ra. Ngày 12/5/2022, ông Trần Viết C và bà Trần Thị V có đơn yêu cầu chấm dứt việc ủy quyền cho ông Nguyễn Đức Svà yêu cầu được tự mình tham gia phiên tòa. Xét, việc ông Trần Viết C và bà Trần Thị V chấm dứt việc ủy quyền cho cho người đại diện và tự mình tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ tố tụng của Trần Viết C và bà V tại phiên tòa và vẫn đảm bảo sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa. Vì vậy, phiên tòa phúc thẩm vẫn được tiếp tục và Hội đồng xét xử chấp nhận việc Trần Viết C, bà Anh tự mình tham gia phiên tòa.

[5] Xét việc ông Nguyễn Nhật J đại diện cho ông Nguyễn Tùng H tham gia tố tụng.

Toà án nhân dân huyện M thụ lý vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 21/6/2018. Giấy ủy quyền được lập ngày 12/3/2018, trước thời điểm toà thụ lý. Ông Nguyễn Tùng H ủy quyền cho ông Nguyễn Nhật Trường thực hiện các công việc sau: "…*Trong trường hợp có khiếu nại từ cá nhân, cơ quan, tổ chức đến QSHNO và TSKGLVĐ tại 40/4N ấp Hưng Lân xã B1 huyện M thì ông J được thay mặt và nhân danh tôi liên hệ Ủy ban nhân dân xã B1, UBND huyện M, UBND Thành phố Hồ Chí Minh các cơ quan có thẩm quyền tham gia giải quyết khiếu nại. Trong trường hợp không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại thì ông J được quyền thay mặt và nhân danh tôi liên hệ các công việc sau: Liên hệ Toà án huyện M nộp đơn khởi kiện, Tham gia tố tụng theo quy định với tư cách người đại diện theo ủy quyền*". Như vậy, tại văn bản ủy quyền này, ông H không ủy quyền cho ông J tham gia tố tụng trong vụ án khi ông H là bị đơn nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông J là người đại diện hợp pháp của bị đơn là vượt quá phạm vi ủy quyền. Tuy nhiên, ngày 12/01/2022, ông Nguyễn Tùng H đã nộp đơn trình bày ý kiến, có chứng nhận chữ ký do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sáu, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 00000131 ngày 12/01/2022. Đơn *trình bày có nội dung: "Tôi là bị đơn trong vụ án tranh chấp với ông Trần Viết C, từ năm 2018 Trần Viết C đã khởi kiện tôi tại Toà án Hóc Môn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà 40/4N ấp Hưng Lân xã B1, huyện M. Vì tuổi cao sức yếu tôi đã ủy quyền cho ông Nguyễn Nhật J thay tôi cho lời khai, cho ý kiến, quyết định mọi vấn đề liên quan tới vụ án và tham gia phiên toà. Trong quá trình tham gia hoà giải ông J đều báo cáo sự việc cho tôi biết và tôi*

đồng ý cho ông J được thay tôi đưa ra ý kiến đề xuất để giải quyết vụ án. Ngày 27/12/2021, Toà án huyện M đưa vụ án ra xét xử toà án phán quyết tôi phải trả cho Trần Viết C 1.410.378.000 đồng. Tôi đồng ý phán quyết của toà án Hóc Môn. Tôi đồng ý cho ông J được thương lượng số tiền phài trả cho Trần Viết C. Tôi đồng ý để ông J tiếp tục thay tôi làm việc với Toà án các các cấp nếu vụ việc chưa được giải quyết xong…". Với các nội dung trên thì trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, các ý chí của ông H đã được thể hiện thông qua sự đại diện của ông J và các quyền lợi tố tụng của ông H được đảm bảo thực hiện. Mặc dù kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M và kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này là có căn cứ nhưng như đã phân tích ở trên Hội đồng xét xử thấy không cần phải hủy án sơ thẩm vì lý do này.

[6] Xét tính xác thực của của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M.

Nguyên đơn trình bày giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng về việc chuyển nhượng nhà đất số 40/4N. Bị đơn khẳng định bị đơn chỉ nhờ nguyên đơn quản lý việc thuê nhà, không có bất cứ giao dịch nào về việc mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đề ngày 09/9/2014 có nội dung bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tùng H, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Viết C, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất số nhà 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M,Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.800.000.000 đồng. Tại Kết luận giám định số 1748/KLGĐ-TT ngày 29/9/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Tùng H trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đề ngày 09/9/2014 so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Tùng H trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký, viết ra hay không và đề nghị cung cấp mẫu chữ viết, chữ ký mang tên Nguyễn Tùng H thời điểm xác lập cận trước, trong năm 2014 trên các tài liệu có sẵn để tiếp tục giám định. Như vậy, nội dung kết luận giám định là "*Không đủ cơ sở để kết luận*", không có nghĩa rằng chữ viết, chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đề ngày 09/9/2014 không phải là chữ viết, chữ ký của bị đơn. Sau khi nhận được kết quả giám định, Tòa án cấp sơ thẩm không ra quyết định yêu cầu bị đơn giao nộp tài liệu, chứng cứ là mẫu chữ viết, chữ ký của bị đơn xác lập trước, trong năm 2014 để làm mẫu so sánh mà chỉ căn cứ vào nội dung "*Không đủ cơ sở để kết luận*" và việc các đương sự không yêu cầu giám định lại để xác định bị đơn không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đề ngày 09/9/2014 là thiếu cơ sở.

Xét Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền (phụ lục hợp đồng ký ngày 09/9/2015) đề ngày 03/7/2015 có nội dung: "*Bên chuyển nhượng (bên nhận tiền) Bên A: Nguyễn Tùng H; bên nhận chuyển nhượng (giao tiền) bên B: Trần Viết C. Sau khi hai bên bàn bạc (vì nhà chưa có giấy chứng QSDĐ, hai bên đồng ý thực hiện các thỏa thuận sau đây bằng giấy chuyển nhượng nhà kiêm giao nhận tiền này là phụ lục của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và SHNO được hai bên ký ngày 09/9/2014. 1. Bên A đồng ý chuyển*

nhượng cho bên B toàn b ộ căn nhà chưa có quyền sử dụng đất tại dịa chỉ số 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M Thành phố Hồ Chí Minh tổng diện tích đất 199,6m^2, diện tích xây dựng 181,7m^2, diện tích sàn 283,7m^2, theo giấy tờ bản vẽ nhà ở, đất ở Phòng tài nguyên môi trường ký ngày 18/3/2014. 2. Giá chuyển nhượng: 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) tiền mặt VNĐ. Bên B thanh toán cho bên A đủ một lần số tiền là 2,8 tỷ (hai tỷ tám trăm triệu) để đảm bảo giao toàn bộ căn nhà trên (mục 1) .3. Ông Nguyễn Tùng H ủy quyền cho bà Triệu Kim Anh được quyền liên hệ các cơ quan xin phép làm giấy tờ liên quan đến căn nhà trênđể hoàn thành giấy chứng nhận QSDĐ. Tất cả lệ phí về thuế do nhà nước quy định là bên B Trần Viết C phải nộp nếu có. Sau đó bên A và bên B cùng nhau ra công chứng nhà nước để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền toàn bộ căn nhà số 40/4N ấp Hưng Lân xã B1 huyện M Thành phố Hồ Chí Minh cho Trần Viết C. 5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận nêu trên. Sau khi giấy này được hai bên đọc và đã ký ghi rõ họ tên, sẽ được xem bên A đã nhận đủ tiền 2,8 tỷ (hai tỷ tám trăm triệu) và bên B đã nhận toàn bộ căn nhà trên". Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015 có chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Tùng H; ông H xác định chữ ký trên giấy thỏa thuận ngày 03/7/2015 là của ông, nhưng ông cho rằng khi ông ký là tờ giấy trắng không có nội dung, những nội dung trên tờ giấy trắng có chữ ký của ông H là do Trần Viết C tự ý lập. Ngày 15/01/2021, Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận yêu cầu giám định thời điểm viết (tuổi mực) trên tài liệu cần giám định là vượt quá khả năng chuyên môn của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh nên không tiến hành giám định. Trần Viết C, ông H không có ý kiến đối với kết luận trên. Bị đơn cho rằng tài liệu này là do nguyên đơn tự lập trên giấy trắng có sẵn chữ ký của bị đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh. Kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh không có nội dung kết luận thời điểm viết (tuổi mực) của các dòng chữ về việc chuyển nhượng nhà đất và chữ ký của bị đơn trên Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015 là khác nhau. Như vậy, không có cơ sở để kết luận Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015 là do nguyên đơn tự lập và bị đơn không biết về văn bản này. Việc xác định có hay không có giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở giữa các bên phải được căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ mà chỉ dựa vào lời khai của bị đơn, kết luận giám định có nội dung không tiến hành giám định để xác định không có giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở giữa nguyên đơn và bị đơn là chưa có căn cứ.

Theo hợp đồng ngày 09/9/2014 thì tiền mua nhà thanh toán 1 lần. Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền (phụ lục hợp đồng ký ngày 09/9/2015) đề ngày 03/7/2015 thì ghi đã nhận đủ tiền 2.800.000.000 đồng và giao nhà. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ việc nguyên đơn có nhận nhà hay không, nếu có thì nguyên đơn nhận nhà vào thời điểm nào, có trùng khớp với thời gian ghi trong Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền đề ngày 03/7/2015 không. Theo giấy xác nhận thanh toán của ngân hàng TNHH MTV Standerd Chartered (Việt Nam) và

hoá đơn giá trị gia tăng kiêm lệnh chuyển tiền, giấy nộp tiền đề ngày 20/10/2014 thể hiện ngày 20/10/2014 bà Trần Thị V chuyển khoản cho ông H số tiền 500 triệu đồng, nội dung "thanh toán tiền mua nhà lần 2"; Hoá đơn giá trị gia tăng kiêm lệnh chuyển tiền ngày 20/10/2014 thể hiện Trần Viết C chuyển cho ông H số tiền 350 triệu ghi nội dung là "thanh toán tiền nhà đợt 4". Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về các đợt thanh toán tiền nguyên đơn đã thực hiện. Tại thời điểm này các bên chưa ký thỏa thuận chuyển nhượng kiêm phụ lục hợp đồng thì việc thanh toán được thực hiện theo thỏa thuận nào trong khi hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ là thanh toán 1 lần. Ngoài giao dịch về việc chuyển nhượng nhà đất đang tranh chấp tại Tòa án, nguyên đơn và bị đơn còn có giao dịch chuyển nhượng nhà đất, giao dịch nào khác về nhà đất dẫn đến việc nguyên đơn phải thanh toán tiền nhà cho bị đơn hay không. Bị đơn khai có mượn tiền của nguyên đơn để sửa nhà và làm giấy tờ nhà nhưng lại không cung cấp được chứng cứ về việc nhờ nguyên đơn sửa nhà giúp bằng tiền của bị đơn. Bản án sơ thẩm không xem xét, làm rõ mâu thuẫn trong việc không có giao dịch mua bán nhà theo lời khai của bị đơn nhưng bị đơn lại nhận số tiền với nội dung "thanh toán tiền mua nhà" từ nguyên đơn mà không có ý kiến phản đối.

Theo bị đơn trình bày, nguyên đơn và em là ông Trần Viết U là nhân viên của bị đơn; bị đơn có nhờ nguyên đơn và ông U quản lý việc thuê nhà và có ký sẵn các giấy trắng không có nội dung để nguyên đơn tiện việc đăng ký tạm trú cho người thuê nhà; việc ông U có nhận tiền thuê nhà hàng tháng để giao cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ có hay không có việc cho thuê nhà như bị đơn khai nại để từ đó có thêm cơ sở xác định tính xác thực của giao dịch mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn.

Theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền (phụ lục hợp đồng ký ngày 09/9/2015) đề ngày 03/7/2015 thì nguyên đơn sẽ ủy quyền cho bà Triệu Thị K liên hệ các cơ quan xin phép làm giấy tờ liên quan đến căn nhà trên để hoàn thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tất cả lệ phí về thuế do nhà nước quy định là bên B (nguyên đơn) phải nộp nếu có. Thực tế thì vào ngày 06/11/2014, bị đơn đã ký Giấy ủy quyền tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh nội dung ủy quyền cho bà K tiến hành hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất số 40/4N ấp Hưng Lân, xã B1, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà K đã thực hiện việc xin cấp chủ quyền đối với nhà đất nêu trên cho ông H, bà A. Ngày 20/10/2016, nhà đất được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận CE 157140 (số vào sổ cấp GCN: CH 01030) đứng tên ông Nguyễn Tùng H và bà Huỳnh Thị A. Bà K đã liên hệ giao giấy chủ quyền này cho nguyên đơn và nhận từ nguyên đơn số tiền đóng thuế là 230 triệu đồng để hoàn lại cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về việc tại sao nguyên đơn lại phải trả cho bị đơn khoản tiền làm giấy tờ nhà đất cho bị đơn, có liên quan gì đến nội dung tại Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kiêm giao nhận tiền (phụ lục hợp đồng ký ngày 09/9/2015) đề ngày 03/7/2015 mà nguyên đơn cung cấp hay không. Mặc dù có mâu thuẫn trong lời khai giữa nguyên đơn, bị đơn và bà A về nguyên nhân bà A giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, về người có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuế, lệ phí làm giấy tờ nhà đất nhưng Tòa án cấp

sơ thẩm chưa tổ chức đối chất giữa các đương sự để làm rõ nội dung này là thiếu sót.

Căn cứ phiếu chuyển khoản ngày 13/12/2016 (bút lục 229) thì người chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng cho bị đơn là ông Ngô Thanh Q - chồng bà Triệu Thị K. Bà K khai ông Q chuyển khoản thay cho bà để trả tiền làm giấy tờ nhà cho bị đơn nhưng đây chỉ là lời khai từ một phía của bà K. Tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập ông Q để làm rõ về nội dung này là thiếu sót.

Như vậy, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án sơ thẩm chưa đầy đủ để kết luận về tính xác thực của giao dịch mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm kết luận không có giao dịch mua bán nhà từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại số tiền 850.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà hoặc trả lại số tiền 2.800.000.000 đồng là chưa thỏa đáng. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M về nội dung này là có căn cứ.

[7] Về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp xác định giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đã nhận của nguyên đơn là 2.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo giá trị thực tế tại thời điểm hiện nay. Xét thấy, nếu xác định giao dịch mua bán nhà là có thật thì giao dịch này cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 vì tại thời điểm giao dịch, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất đã giao dịch chuyển nhượng. Căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự, các đương sự phải trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại nếu có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu. Hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại tiểu mục 2, mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 "Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu", áp dụng trong trường hợp vụ án có đương sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Trong vụ án này, tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về tính xác thực của giao dịch mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, khi giải quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu để họ xác định có hay không có yêu cầu khởi kiện về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải lập thành văn bản và lưu hồ sơ vụ án.

[8]. Do việc thu thập chứng cứ, chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và do nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện mà các yêu cầu này cần được giải quyết chung trong một vụ án nên cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Vì vậy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc sửa một phần bản án sơ thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[9]. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 309, khoản 5 Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; 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 Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn – ông Trần Viết C. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 374/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Viết C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Viết C số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0038710 ngày 12/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 huyện M;
- THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu (T/25)

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

Nguyễn Thị Huyền

