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: 498/2023/DS-PT
Ngày: 25/4/2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 20, 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2023/DSPT ngày 21 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1084/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 869/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1960. (Có mặt)
Địa chỉ: Số 8/5B Ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn:
Ông **Đinh Thế T2**, sinh năm 1987. (Có mặt)
Địa chỉ: Số 80 đường N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 03268 ngày 08/3/2023 lập tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:*

1. Bà **Phạm Thị P**, sinh năm 1969. (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số 119/9 Đường T, khu phố 4A, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Võ Thị Tường V**, sinh năm 1977. (Có mặt)
Địa chỉ: số 10/6 Ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà **Nguyễn Thị Thanh T3**, sinh năm 1993. (Có mặt)
Địa chỉ: 21/3A ấp Tân Xuân 6, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà **Võ Thị T N**, sinh năm 1979. (Có mặt)
Địa chỉ: Số 361/60/99 Ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Võ Thị Hồng T4**, sinh năm 1984. (Có mặt)
4. Bà **Võ Thị Hồng H**, sinh năm 1981. (Có mặt)
5. Bà **Võ Thị Hồng Q**, sinh năm 1989. (Có mặt)
6. Ông **Võ Tấn Đ**, sinh năm 1998. (Xin vắng mặt)
7. Ông **Võ Tấn P1**, sinh năm 1993. (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: số 8/5B ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1966. (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số 119/9 Đường T, khu phố 4A, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. **Văn phòng Công chứng Đ**. (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số 8/1A K, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Võ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/8/2019, bản tự khai và các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày:

Bà Võ Thị T là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 661226, số vào sổ cấp GCN: CH 00338 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/04/2015 đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số 62 và căn nhà số 361/70/100B ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất 635 được trích xuất từ một phần thửa đất số 632, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 450943, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1219.QSDĐ/CNUB do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/06/1998. Nguồn gốc phần đất này là do cha mẹ chồng cho từ năm 1981. Chồng bà tên là Võ Thành L, sinh năm 1952, chết ngày 09/07/1994.

Trước đây bà có 02 (hai) lần thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị P. Cụ thể:

Lần 1: Thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có kích thước 5m x 30m = 150m^2 thuộc thửa đất 362, tờ bản đồ số 7, theo Hợp đồng mua bán nhà và đất ký

tay ngày 04/01/2010 và Giấy đặt cọc mua nhà đất ký tay ngày 27/01/2010.

Lần 2: Thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần đất có kích thước 3m x 28m = 84m^2 thuộc thửa đất 362, tờ bản đồ số 7, theo Giấy bán nhà và đất ký tay ngày 24/08/2014.

Tổng cộng 02 (hai) lần bà thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị P là 150m^2 + 84m^2 = 234m^2.

Vào ngày 02/12/2016, do gặp khó khăn nên bà có hỏi vay của bà Nguyễn Thị Thanh T3 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Bà Nguyễn Thị Thanh T3 đề nghị bà đến Văn phòng Công chứng Đ ký Hợp đồng vay rồi bà T3 đưa tiền. Cùng thời điểm đó, bà Phạm Thị P cũng yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng 02 (hai) phần đất mà bà đã thỏa thuận chuyển nhượng như trình bày ở trên tại Văn phòng Công chứng Đ.

Theo ý chí và nhận thức của bà thì vào ngày 02/12/2016, bà đến Văn phòng Công chứng Đ để ký Hợp đồng vay tài sản vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) của bà T3 và ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất 234m^2 cho bà P. Do không biết chữ và không am hiểu pháp luật nên bà không biết, đã điểm chỉ lăn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở với bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V chuyển nhượng toàn bộ 344,8m^2 đất thuộc thửa đất số 635, tờ bản đồ số 62 và căn nhà số 361/70/100B ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà chỉ đồng ý mượn tiền của bà Nguyễn Thị Thanh T3 số tiền 100.000.000 đồng và chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị P 234m^2 đất như đã thỏa thuận. Bà không có giao dịch mua bán căn nhà số 361/70/100B Ấp 6 xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Võ Thị Tường V. Hiện gia đình bà vẫn đang sinh sống trong căn nhà này từ trước cho đến nay.

Do đó bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 02/12/2016 là vô hiệu do bà đã bị lừa dối chuyển nhượng toàn bộ 344,8m^2 đất thuộc thửa đất số 635, tờ bản đồ số 62 và căn nhà số 361/70/100B Ấp 6 xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V. Hơn nữa quyền sử dụng đối với 344,8m^2 đất thuộc thửa đất số 635, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại Ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của cha mẹ chồng cho. Chồng bà tên là Võ Thành L, sinh năm 1952, chết ngày 09/07/1994 đến nay chưa làm thủ tục khai di sản thừa kế cho các con. Bà chỉ là người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc một mình bà đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị P là không đúng với quy định của pháp luật.

Buộc bà Phạm Thị P, bà Võ Thị Tường V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 661226, số vào sổ cấp GCN: CH 00338 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/04/2015 để bà đi xóa đăng ký biến động sang tên qua bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V vào ngày 15/12/2016.

Tại bản tự khai và các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền ông Nguyễn Quang C và bị đơn bà Võ Thị Tường V trình bày:

Ngày 02/12/2016, bà Võ Thị Tường V cùng bà Phạm Thị P (Bên nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CCSCC/HĐGD với bà Võ Thị T (Bên chuyển nhượng) tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, với chi tiết như sau:

- Thửa đất số 635; Tờ bản đồ 62

- Diện tích là 344.8m^2

- Nhà ở: Căn nhà tại địa chỉ: số 361/70/100B, xã Đ, huyện H; Diện tích xây dựng: 63,3m^2

Bà V và bà P thỏa thuận với nhau: Bà V mua 112,72m^2 (4m x 28,18m) trong đó có căn nhà. Bà P mua phần đất còn lại. Việc làm thủ tục công chứng, giao nhận tiền có con gái bà T tên Võ Thị T N cùng thực hiện. Ngay sau khi ký kết hợp đồng này, bà đã giao cho bà T số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) ngay tại Văn phòng Công chứng Đ thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15/12/2016, các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Trong thời gian tìm nơi ở mới, gia đình bà T đã xin và bà V đồng ý cho ở lại căn nhà này 03 (ba) tháng. Tuy nhiên, từ đó tới nay, rất nhiều lần bà V yêu cầu giao nhà đất nhưng bà T không thực hiện. Nhà đất nêu trên bà V và Phẩy nhận chuyển nhượng một cách hợp pháp và đã đăng ký hợp pháp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, bà V không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà Võ Thị T.

Bà V có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị T giao cho bà và bà Phạm Thị P thửa đất số 635; Tờ bản đồ 62; Diện tích là 344.8m^2 và căn nhà tại địa chỉ: số 361/70/100B, xã Đ, huyện H theo Hợp đồng số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai và các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị P trình bày:

Ngày 04/1/2010, bà P và chồng là ông Nguyễn Văn C có ký giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị T phần đất có kích thước 5m x 30m thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại xã Đ, huyện H với giá tiền 495.000.000 đồng.

Ngày 24/8/2014, bà P vào ông C tiếp tục nhận chuyển nhượng 3m x 28 m với giá 336.000.000 đồng, vợ chồng bà đã trả cho bà T đủ tiền. Đến ngày 02/12/2016 bà T có gọi bà P lên phòng công chứng để công chứng Hợp đồng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Phòng Công chứng đất Việt. Khi ký hợp đồng công chứng vợ chồng bà thỏa thuận tên trên Hợp đồng chuyển nhượng là bà T chuyển nhượng cho bà và bà Võ Thị Tường V. Bởi vì bà chỉ nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích là 234m^2, phần còn lại bà T chuyển nhượng cho bà V. Vì vậy, bà P và bà V cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ký ngày 02/12/2016 là vô hiệu và yêu cầu bà và bà V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xóa đăng ký biến động sang tên thì bà không đồng ý. Bởi vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì các bên đều tự nguyện, không ai ép buộc, lừa dối nhau cả.

Bà yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị T giao cho bà và bà Võ Thị Tường V thửa đất số 635; Tờ bản đồ 62; Diện tích là 344.8m^2 và căn nhà tại địa chỉ: số 361/70/100B, xã Đ, huyện H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Hồng H, bà Võ Thị Hồng T4, bà Võ Thị Hồng Q, ông Võ Tấn P1, ông Võ Tấn Đ thống nhất trình bày:

Hiện bà H, bà T4, bà Q, ông P1 và ông Đ đang sinh sống tại nhà số 8/5B ấp 6, xã Đ, huyện H. Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là do ông bà nội để lại cho ba mẹ là bà T và ông Lẹ. Các anh chị em trong đó có bà H và ông P1 đang sống cùng mẹ. Trong vụ án này, bà H và ông P1 không có mua bán nhà đất gì với bà Võ Thị Tường V và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ là bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ trình bày:

Ngày 02/12/2016 Văn phòng Công chứng Đ có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số: 62 và căn nhà tại địa chỉ: 361/70/100B ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Bộ Luật dân sự 2005, Luật đất đai năm 2013, Luật nhà ở năm 2014, Luật công chứng năm 2014 và các quy định có liên quan tại thời điểm công chứng, Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đ tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ờ số 013662 ngày 02/12/2016 đứng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công chứng Đ không nhận được

bất kỳ thông tin tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện, ngăn chặn giao dịch đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Văn phòng Công chứng Đ khẳng định việc công chứng các Hợp đồng nêu trên không có bất kỳ sai phạm, thiếu sót nào.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng Công chứng Đ xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn bà Võ Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 02/12/2016 là vô hiệu;

- Buộc bà Phạm Thị P, bà Võ Thị Tường V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 661226, số vào sổ cấp GCN: CH 00338 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/04/2015 để bà đi xóa đăng ký biến động sang tên qua bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V vào ngày 15/12/2016.

Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Võ Thị T thống nhất ý kiến với Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Bị đơn bà Võ Thị Tường V trình bày: bà V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên ý kiến đã trình bày và giữ yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị T và những người đang sinh sống trên đất giao cho bà và bà Phạm Thị P thửa đất số 635; Tờ bản đồ 62; Diện tích là 344.8m2 và căn nhà tại địa chỉ: số 361/70/100B, xã Đ, huyện H theo Hợp đồng số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: bà Võ Thị Hồng H, bà Võ Thị Hồng T4, bà Võ Thị Hồng Q, ông Võ Tấn P1, ông Võ Tấn Đ: Trong vụ án này, chúng tôi không có mua bán nhà đất gì với bà Võ Thị Tường V và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ là bà T

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1084/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 385, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật công chứng năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T:

Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 02/12/2016 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Phạm Thị P, bà Võ Thị Tường V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 661226, số vào sổ cấp GCN: CH 00338 do UBND huyện H cấp ngày 02/04/2015.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị Tường V: buộc bà Võ Thị T và những người đang cư trú trên đất gồm bà Võ Thị T, ông Võ Tấn P1, ông Võ Tấn Đ, bà Võ Thị Hồng Q, bà Võ Thị Hồng H có trách nhiệm liên đới giao đúng hiện trạng thửa đất số 635; Tờ bản đồ 62, diện tích là 344.8m^2 và nhà ở trên đất có diện tích xây dựng: 63,3m^2 tọa lạc tại địa chỉ: số 361/70/100B, ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 661226, số vào sổ cấp GCN CH 00338 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/4/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động ngày 15/12/2016.

Thời gian giao phần nhà và đất trên là kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận nhà và đất trên được thực hiện dưới sự chứng kiến của Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

Nguyên đơn bà Võ Thị T được miễn án phí theo quy định.

Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2019/0004943 ngày 10/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Hoàn lại cho bị đơn bà Võ Thị Tường V số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2019/0074064 ngày 27/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

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

Sau đó, nguyên đơn bà Võ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/12/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H có Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Võ Thị T cùng ông Đinh Thế T2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Võ Thị Tường V trình bày:

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T N tại đơn tường trình đề ngày 22/3/2023 và tại phiên tòa trình bày:

Do có quen biết từ trước nên vào ngày 28/10/2013 bà có vay tiền của bà Võ Thị Tường V số tiền 200.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa. Sau đó bà N vay tiếp số tiền 790.000.000 đồng với lãi suất 5%/năm, tuy nhiên bà V chỉ giao cho bà N số tiền 550.000.000 đồng đã bao gồm lãi từng tháng. Đến năm 2017 bà N không còn khả năng trả lãi cũng như trả vốn gốc cho bà V.

Sau đó do bà T là mẹ bà N có ý định tìm người để vay số tiền 100.000.000 đồng nên bà N đã tìm đến bà V để hỏi vay. Bà V đồng ý, hẹn bà T lên Văn phòng Công chứng Đ ký giấy vay rồi giao tiền. Tuy nhiên, đến ngày hẹn thì bà N thấy bà Nguyễn Thị Thanh T3 là người giao tiền cho mẹ bà chứ không phải bà V.

Bà N khẳng định giữa bà T và bà V không ký văn bản nào liên quan đến việc mua bán nhà đất mà hai bên chỉ xoay quanh việc vay mượn tiền. Khi đến phòng công chứng, bà N, bà T mới gặp bà T3 lần đầu tiên. Bà đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T3 tại bản tự khai ngày 14/4/2023 và tại phiên tòa trình bày:

Bà cùng bà Võ Thị Tường V, bà Võ Thị T N có mối quan hệ quen biết do cùng làm môi giới nhà đất. Năm 2016 qua lời của bà V, bà T3 biết bà Võ Thị T là mẹ bà N có nhu cầu vay số tiền 100.000.000 đồng. Sau khi trao đổi, hai bên hẹn vào ngày 02/12/2016, bà T3 cùng bà N, bà T đến Văn phòng Công chứng Đ để ký giấy vay mượn và giao nhận tiền. Tại Văn phòng công chứng, bà T có nhờ bà ký tên làm chứng trên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại phòng công chứng. Theo đó bà T bán nhà đất cho bà Phạm Thị P và bà V. Bà T3 đã chứng kiến việc công chứng viên có đọc lại nội dung Hợp đồng chuyển nhượng cho bà T nghe, bà T đồng ý rồi mới lăn tay. Bà T3 cũng chứng kiến bà V đã giao cho bà T và bà N số tiền 1.200.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng, hai bên không có ký giấy giao nhận tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng T4, Võ Thị Hồng H, Võ Thị Hồng Q trình bày:

Gia đình bà T chỉ thừa nhận việc có mua bán đất cho bà P, ông C. Việc thỏa thuận mua bán và mỗi lần giao nhận tiền với bà P đều được gia đình bà T ký giấy rõ ràng. Gia đình bà T không bán nhà đất cho bà V vì nếu có việc mua bán thì sẽ do cả gia đình cùng ký. Hiện nay cả gia đình bà T đều đang sinh sống tại căn nhà trên. Bà V không cung cấp được giấy giao số tiền 1.200.000.000 đồng cho gia đình bà T. Nếu trên thực tế, bà T nhận được số tiền 1.200.000.000 đồng từ bà V thì bà T không cần phải ký giấy vay số tiền 100.000.000 đồng của bà T3 ngay trong ngày.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H, hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn bà Võ Thị T kháng cáo cho rằng thửa đất số 635 và căn nhà số 361/70/100B ấp 6, xã Đ, huyện H tọa lạc trên đất là tài sản chung của bà T cùng chồng là ông Võ Thành L. Đây là tài sản được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân; nguồn gốc đất do cha mẹ ông Lẹ tặng cho năm 1981, còn nhà là do bà T cùng ông Lẹ xây cất. Năm 1994 ông Lẹ chết nên phần di sản của ông Lẹ là ½ nhà đất nêu trên sẽ thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của bà T cùng các con. Bà T chỉ là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận. Do đó bà T không có quyền tự định đoạt, chuyển nhượng nhà đất cho phía bị đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy, vào ngày 25/6/1998 bà T được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M450943, số vào sổ 1219 QSDĐ/CN.UB đối với các thửa đất số 629, 630, 631, 632, có tổng diện tích 2.191m^2 tại xã Đ, huyện H. Đến năm 2010, 2014 bà T cùng các con đã thỏa thuận ký bán giấy tay cho bà Phạm Thị P, ông Nguyễn Văn C một phần nhà đất thuộc thửa 632. Trên các Giấy đặt cọc mua nhà đất ngày 27/01/2010, Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 04/01/2010, Giấy bán nhà và đất ngày 24/8/2014 giữa bà T và bà P, ông C, tại mục bên bán đều do bà T và các con cùng ký tên, lăn tay. Điều này thể hiện ý thức của bà T xác định việc định đoạt đối với nhà đất đều có quyền quyết định của các con bà T. Đến ngày 02/4/2015 Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp đổi thành giấy chứng nhận số BY661226 công nhận bà T được quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với thửa đất số 635 với diện tích là 344,8m^2 cùng căn nhà tọa lạc trên đất.

Theo hợp đồng công chứng ngày 02/12/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ thể hiện bà T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 635 và căn nhà tọa lạc trên đất cho bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V.

Hiện nay, bà T cùng các con đều trình bày bà T không thỏa thuận mua bán nhà đất cho bà V, bà V đã lợi dụng việc bà T không biết chữ để thêm tên bà V vào hợp đồng công chứng. Bà T cùng các con chỉ thừa nhận việc mua bán nhà đất với bà P. Bà T cho rằng nếu có việc chuyển nhượng nhà đất với bà V thì phải có giấy tờ do bà T cùng các con đồng ký tên, như đã thực hiện với bà P; bởi lẽ bà T không có quyền tự mình định đoạt việc mua bán nhà đất. Phía bà V khẳng định do bà T đã được đứng tên trên giấy chứng nhận nên bà T tự mình đứng ra thỏa thuận mua bán nhà đất là hợp lệ.

Như vậy, để có cơ sở đánh giá việc bà T được Ủy ban nhân dân huyện H công nhận là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở có đúng quy định hay không và để có cơ sở đánh giá việc bà T có quyền tự định đoạt đối với toàn bộ nhà đất hay không thì cần phải xác minh, làm rõ về nguồn gốc nhà đất, cần phải trích lục toàn bộ hồ sơ pháp lý của việc cấp giấy chứng nhận cho bà T. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù phía bà T đã nhiều lần yêu cầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ này.

[2] Bà V trình bày vào ngày 02/12/2016 bà đã thỏa thuận mua phần đất có diện tích ngang 4m, dài hết đất, khoảng 112,72m^2, thuộc một phần thửa đất số 635 của bà T với số tiền 1.200.000.000 đồng, giao nhận tiền ngay tại Văn phòng công chứng, vào ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên phía bà T không thừa nhận. Bà T xác định không chuyển nhượng nhà đất cho bà V, không nhận tiền từ bà V.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngoài hợp đồng công chứng thì phía bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì thêm để thể hiện có việc thỏa thuận mua bán nhà đất và có việc giao nhận số tiền 1.200.000.000 đồng với bà T. Trong khi tại hợp đồng công chứng thì giá chuyển nhượng thửa đất số 635 với diện tích 344,8m^2 chỉ có 300.000.000 đồng, thấp hơn rất nhiều lần so với giá trị thực tế của nhà đất. Bà V còn trình bày hai bên thỏa thuận sẽ bàn giao nhà đất sau 03 tháng kể từ ngày 02/12/2016 nhưng không cung cấp được giấy tờ gì chứng minh cho sự thỏa thuận này. Trong khi đó, đến năm 2019 lúc bà T khởi kiện đến Tòa án thì bà V mới có yêu cầu phản tố buộc bà T giao nhà đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V trình bày không làm giấy đặt cọc mua bán vì bà chưa xác định được diện tích nhà đất mà bà mua của bà T có tách thửa và làm giấy chủ quyền được hay không? Ngày 02/10/2016 bà V cùng bà T đến Văn phòng công chứng để tìm hiểu về việc này. Khi đến phòng công chứng, bà V gặp bà P và được thông báo có thể làm thủ tục đứng tên trên giấy chủ quyền, do đó bà V tiến hành ký hợp đồng công chứng luôn. Lời trình bày này của bà V có sự mâu thuẫn, vì nếu chỉ đến để tìm hiểu về việc có tách thửa và làm giấy chủ quyền được hay không rồi mới quyết định việc mua bán thì bà V không thể chuẩn bị sẵn số tiền 1.200.000.000 đồng, chuẩn bị sẵn đầy đủ giấy tờ cần thiết để yêu cầu công chứng ngay tại thời điểm đó.

Bà Nguyễn Thị Thanh T3 là người làm chứng trên hợp đồng chuyển nhượng có lời trình bày bà đã chứng kiến việc bà V giao cho bà T số tiền 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên đây cũng chỉ là lời trình bày từ một phía của bà T3. Bà T3 xác định bà có cho bà T vay số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 02/12/2016 bà T hẹn bà T3 đến Phòng công chứng để ký giấy vay tiền và tại đây bà T3 được chính bà T nhờ làm chứng cho hợp đồng mua bán với bà V. Việc bà T có nhu cầu vay tiền là do bà V nói cho bà T3 biết.

Trong khi đó bà Võ Thị T N là con của bà T lại trình bày bà T nhờ bà N hỏi vay số tiền 100.000.000 đồng của bà V, bà V không có tiền nên hứa sẽ tìm người khác cho vay. Ngày 02/12/2016 bà N, bà T mới gặp bà T3 và hai bên ký giấy vay mượn tiền ngay tại phòng công chứng. Bà T không nhờ bà T3 làm chứng trong hợp đồng mua bán vì bà T không bán đất cho bà V. Bà T cùng các con cho rằng nếu đã nhận được số tiền bán đất 1.200.000.000 đồng từ bà V thì tại sao còn phải ký giấy vay của bà T3 số tiền 100.000.000 đồng ngay cùng một ngày.

Như vậy, bà T3, bà V có mối quan hệ quen biết với nhau; bà T3 có cho bà T vay mượn tiền; việc bà T3 cho bà T vay tiền là do bà V giới thiệu. Những lời trình bày của các đương sự trong vụ án có nhiều mâu thuẫn, cần phải được đối chất làm rõ để từ đó xác định việc bà T3 là người làm chứng trong hợp đồng mua bán giữa bà T và bà V có khách quan hay không?

[3] Nguyên đơn bà T có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 02/12/2016 giữa bà T và bà P, bà V vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm chưa tiến hành giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, chưa lập biên bản về việc các đương sự có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không?

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án sơ thẩm số 1084/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở".

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị T không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung