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: 1136/2018/DS-PT
Ngày: 27/11/2018
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

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 Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Ông Lưu Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 21 và 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 397/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 416/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4449/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8721/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị C, sinh năm 1988 (vắng mặt).
Thường trú: C13.01 Lô C Chung cư N, Phường A1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 165/4 đường E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Hiền H, sinh năm 1951

Thường trú: 133 đường E1, Phường J, Quận F1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh T, sinh năm 1980 (theo Giấy ủy quyền số 010935 lập ngày 04/5/2018 tại Văn phòng công chứng G) (có mặt).

Thường trú: Ấp P, xã Q, huyện X, tỉnh V;

Địa chỉ liên lạc: 28/1/37 đường P1, Phường Z1, Quận F2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định ủy quyền số 6785/QĐ-UBND ngày 02/11/2017):

- Bà Nguyễn Ngọc Thúy K, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận F (có mặt);
- Ông Lê Xuân L, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tư pháp Quận F (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Trụ sở: 107 đường E2, Phường I1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ngân hàng Thương mại Cổ phần M (NCB)

Trụ sở: Tầng trệt – tầng lửng – tầng 5, số 81-83-83B-85 đường E4, Phường H1, Quận F1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 124 ngày 07/6/2017 và Giấy ủy quyền số 131A ngày 02/7/2018):

- Ông Trần Trọng U, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (vắng mặt);
- Ông Trương Văn S, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: 314 đường E5, Phường R1, Quận F1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Công ty TNHH Sản xuất G1

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Ngọc R, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Trụ sở: Tầng 8 tòa nhà L1, số 151-151Bis đường V1, Phường O1, Quận F3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Văn phòng Công chứng X1, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 145 đường N1, Phường X2, quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Bích A – Trưởng Văn phòng Công chứng X1 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị Hiền H – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, phía nguyên đơn Bà Lương Thị C trình bày: Ngày 17/11/2014, bà và Bà Trần Thị Hiền H đã ký Hợp đồng mua bán nhà

ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017728 do Văn phòng Công chứng X1 chứng nhận ngày 17/11/2014 đối với tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 165/4 đường E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (dưới đây viết tắt là nhà 165/4 E). Hiện trạng căn nhà 165/4 E tại thời điểm lập hợp đồng mua bán có kết cấu: Tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép và tôn; Số tầng: 02 tầng; Tổng diện tích sử dụng: 108,8m^2; Diện tích xây dựng: 60,4 m^2. Theo Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà trên thì giá mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng); Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản. Sau khi hai bên ký hợp đồng này, bên mua có trách nhiệm thanh toán hết số tiền 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng) cho bên bán và theo Điều 3 của Hợp đồng thì bên bán giao cho bên mua bản chính giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, chuyển nhượng. Ngay sau khi ký hợp đồng mua bán xong, bà C đã giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà cho bà H giữ để làm thủ tục thay đổi chủ sở hữu. Tuy nhiên, bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà C như đã cam kết mặc dù bà C đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu bà H thực hiện nghĩa vụ trả đủ số tiền mua nhà như hai bên đã thỏa thuận. Ngày 21/11/2014, bà H đã nộp hồ sơ đề nghị cập nhật biến động do nhận chuyển nhượng. Từ ngày 01/12/2014, bà C đã nộp đơn ngăn chặn việc bà H cập nhật biến động về chủ sở hữu tại Ủy ban nhân dân Quận F. Tuy nhiên, do không hiểu biết pháp luật nên bà C không làm đơn khởi kiện và đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Tòa án có thẩm quyền nên chưa cung cấp quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời cho Ủy ban nhân dân Quận F ngăn chặn bà H cập nhật biến động về chủ sở hữu; ngày 22/12/2014, bà H đã được công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Do đó, bà C chưa bàn giao nhà, đất tại địa chỉ số 165/4 E cho bà H .

Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, Bà Lương Thị C đã khởi kiện Bà Trần Thị Hiền H. Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 05/02/2015 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/6/2015, Bà Lương Thị C yêu cầu Tòa án nhân dân Quận F hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017728 do Văn phòng Công chứng X1 chứng nhận ngày 17/11/2014 và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại địa chỉ 165/4 E do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận F cập nhật ngày 22/12/2014 mang tên Bà Trần Thị Hiền H và yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận F cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất tại địa chỉ 165/4 E cho Bà Lương Thị C.

Trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án, ngày 12/02/2015, Bà Trần Thị Hiền H đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần M – Sở giao dịch theo hồ sơ số 025397.TC.001 để bảo đảm cho Công ty Cổ phần Y1 được cấp tín dụng hạn mức tối đa là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Đến ngày 04/5/2016 Bà Trần Thị Hiền H đã làm thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 12/02/2015 và thay đổi bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần M – Chi nhánh Sài Gòn (dưới đây gọi tắt là Ngân hàng M) để

bảo đảm khoản vay cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn G1 (dưới đây gọi tắt là Công ty G1) được cấp tín dụng hạn mức tối đa 1.820.000.000 đồng (một tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng) theo hồ sơ số 025397.TC.003.

Mặc dù Bà Trần Thị Hiền H chưa thanh toán tiền mua nhà của Bà Lương Thị C nhưng bà H đã nhiều lần sử dụng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của nhà, đất 165/4 E để bảo đảm cho khoản vay của ngân hàng nên ngày 09/11/2016 bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện và sau đó nhiều lần bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau: Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ 165/4 E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 017728 ngày 17/11/2014 tại Phòng Công chứng quận X1 giữa Bà Lương Thị C và Bà Trần Thị Hiền H; Hủy nội dung "chuyển nhượng cho Bà Trần Thị Hiền H, sinh năm 1951, CMND số: 020449837, địa chỉ tại: 133 E1, Phường J, Quận F1, TP.Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 025259.CN.001" được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận F cập nhật ngày 22/12/2014 tại trang 3 của Giấy chứng nhận số 1034/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 16/7/2003. Đồng thời bà C yêu cầu khôi phục quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 165/4 E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Lương Thị C theo quy định của pháp luật, buộc Bà Trần Thị Hiền H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 04/5/2016 bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 165/4 E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 025397.TC.003 và trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1034/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 16/7/2003 cho Bà Lương Thị C; Yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2017/QĐ-BPKCTT ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, Bà Lương Thị C không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 20/3/2015 và các lời khai, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Bà Trần Thị Hiền H do Ông Phan Minh T đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 17/11/2014, Bà Trần Thị Hiền H và Bà Lương Thị C có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà, quyền sử dụng đất tại số 165/4 E theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017728 do Văn phòng Công chứng X1 chứng nhận ngày 17/11/2014. Giá trị mua bán, kết cấu căn nhà đúng như lời của nguyên đơn Bà Lương Thị C trình bày. Sau khi ký hợp đồng, bà H đã thanh toán cho bà C tiền mua nhà ba lần với tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) nhưng do tin tưởng bà C nên bà H không cho bà C ký nhận, cụ thể như sau: Tháng 10 năm 2014 trả 300.000.000 đồng, ngày 12/11/2014 trả 600.000.000 đồng và ngày 17/11/2014 trả 900.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, bà C đã giao cho bà H toàn bộ bản chính giấy tờ, hồ sơ liên quan đến căn nhà 165/4 E để bà H tiến hành thủ tục đăng bộ, sang tên theo đúng quy định pháp luật. Ngày 18/11/2014, bà H đã có tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất tại Chi cục Thuế Quận F. Ngày 19/11/2014, Chi cục

Thuế Quận F đã có Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 4437/TB-CCT-TBA và bà H đã tiến hành nộp thuế trước bạ với số tiền 2.820.768 đồng. Bà C cũng đã nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định. Ngày 21/11/2014, bà H tiến hành nộp hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận điều chỉnh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận F theo phiếu tiếp nhận hồ sơ số 2738512014000265/BN-VPĐK với đầy đủ hồ sơ hợp lệ. Ngày 22/12/2014, bà H đã được trả hồ sơ với kết quả là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận F đã cập nhật nội dung thay đổi tên chủ sơ hữu mới đối với nhà, đất tại địa chỉ 165/4 E là Bà Trần Thị Hiền H. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Bà Lương Thị C đã tự ý sửa chữa nội ngoại thất của căn nhà số 165/4 E nhưng không thông báo cho bà H biết là không đúng vì về mặt pháp lý thì hiện nay bà H là chủ sở hữu căn nhà nêu trên. Hiện nay, bà C vẫn chưa thực hiện bàn giao căn nhà và đất tại địa chỉ 165/4 E cho bà H nên đã gây nhiều thiệt hại cho bà H. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bà Trần Thị Hiền H chỉ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền mua nhà còn lại là 800.000.000 đồng và bà C phải có trách nhiệm giao toàn bộ nhà, đất đã bán cho bà H ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Đối với các yêu cầu khác của nguyên đơn thì bà H không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo văn bản nêu ý kiến ngày 28/8/2015 và các lời khai, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận F do Bà Nguyễn Ngọc Thúy K và Ông Lê Xuân L làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Nhà, đất tại địa chỉ 165/4 E do ông Lương Vị V và bà Nguyễn Thị D đứng tên chủ sở hữu. Ngày 28/3/2006, ông Văn và bà Dchuyển nhượng căn nhà trên cho Bà Lương Thị C theo Hợp đồng mua bán số 08109 do Phòng Công chứng K1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Ngày 17/11/2014, Bà Lương Thị C chuyển nhượng nhà đất nói trên cho Bà Trần Thị Hiền H theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017728 do Văn phòng Công chứng X1 chứng nhận. Trong quá trình giải quyết hồ sơ của Bà Trần Thị Hiền H, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận F đã có Công văn số 784/TNMT-TN ngày 01/12/2014 và Công văn số 823/TNMT-TN ngày 10/12/2014 phúc đáp đơn của Bà Lương Thị C ngăn chặn việc xip cấp Giấy chứng nhận của Bà Trần Thị Hiền H. Ngày 22/12/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận F cập nhật thay đổi tại trang 3 Giấy chứng nhận số 1034/2003. Qua nội dung và đối chiếu quy định về giải quyết cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân Quận F khẳng định việc xác nhận đăng ký biến động tại trang 3 Giấy chứng nhận số 1034/2003 ngày 16/7/2003 với nội dung: "chuyển nhượng cho Bà Trần Thị Hiền H..." căn cứ theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017728 do Văn phòng Công chứng X1 chứng nhận là đúng quy định tại Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Hiện nay, nhà và đất tại địa chỉ 165/4 E chưa được xóa thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 080/2016/HĐTC/101-78 ngày 29/4/2016 giữa Bà Trần Thị Hiền H với Ngân hàng M.

Nay Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn Bà Lương Thị C về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1034/2003 ngày 16/7/2003 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận F cập nhật ngày 22/12/2014 mang tên Bà Trần Thị Hiền H vì việc cập nhật biến động về chủ sở hữu đối với căn nhà nêu trên đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 09/5/2017, Bà Phạm Ngọc R là người đại diện theo pháp luật của Công ty G1 trình bày: Ngày 29/4/2016, Công ty G1 đã được Ngân hàng M cấp tín dụng theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 081/16 HĐHM/101-78 ngày 29/4/2016 với hạn mức cấp tín dụng tối đa là 1.820.000.000 đồng (một tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng). Tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay trên là bất động sản tại 165/4 E do Bà Trần Thị Hiền H làm chủ sở hữu. Công ty G1 đã trả dần khoản vay của ngân hàng nhưng không nhớ chính xác đã trả được bao nhiêu. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lương Thị C thì Công ty G1 sẽ nêu ý kiến trong buổi làm việc sau.

Tại văn bản nêu ý kiến ngày 27/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần M do Ông Trần Trọng U đại diện theo ủy quyền nộp ngày 04/7/2017 trình bày: Ngày 29/4/2016, Công ty G1 có ký kết với Ngân hàng M hợp đồng tín dụng số 081/16/HĐHM/101-78 để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 17, địa chỉ 165/4 E theo giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 16/7/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2014 của bên thứ ba là Bà Trần Thị Hiền H theo hợp đồng thế chấp số 080/2016/HĐTC/101/78 ngày 29/4/2016. Ngày 13/6/2017, Công ty G1 đã thanh toán toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng M, Ngân hàng đã hoàn trả các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp nói trên cho bên thế chấp là Bà Trần Thị Hiền H và thông báo xóa thế chấp tài sản theo quy định. Như vậy, Công ty G1 và Bà Trần Thị Hiền H đã hoàn toàn chấm dứt các nghĩa vụ đối với Ngân hàng M. Vì vậy, Ngân hàng M không còn quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án và xin phép không tham gia trong các phiên họp, xét xử có liên quan đến vụ án trên.

Tại văn bản nêu ý kiến ngày 27/3/2018, Văn phòng Công chứng X1 do Bà Phan Thị Bích A làm người đại diện theo pháp luật trình bày: Căn cứ vào các quy định về hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được quy định trong Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 2 Điều 8, khoản 1, 2, 3, 6 Điều 35 Luật công chứng có hiệu lực từ ngày 01/7/2007; Luật nhà ở có hiệu lực từ ngày 01/7/2006; Luật đất đai có hiệu lực từ ngày 01/7/2004 và thành phần hồ sơ công chứng do các bên xuất trình đã đầy đủ. Sau khi kiểm tra mạng quản lý giao dịch công chứng và mạng

ngăn chặn thấy tài sản chưa giao dịch và không bị ngăn chặn bởi các cơ quan có thẩm quyền nên Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại 165/4 E, số công chứng 17728 ngày 17/11/2014. Do đó, Văn phòng Công chứng X1 xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 416/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Bà Lương Thị C.

1. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ 165/4 E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 017728 ngày 17/11/2014 tại Văn phòng Công chứng X1 giữa Bà Lương Thị C và Bà Trần Thị Hiền H.

2. Hủy nội dung "chuyển nhượng cho Bà Trần Thị Hiền H, sinh năm 1951, CMND số: 020449837, địa chỉ tại: 133 E1, Phường J, Quận F1, TP.Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 025259.CN.001" được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận F cập nhật ngày 22/12/2014 tại trang 3 của Giấy chứng nhận số 1034/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 16/7/2003.

3. Bà Lương Thị C được khôi phục quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 165/4 E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Thị Hiền H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 04/5/2016 bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ: 165/4 E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 025397.TC.003 và trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1034/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 16/7/2003 cho Bà Lương Thị C để thực hiện thủ tục hủy nội dung cập nhật đã nêu tại phần 2 của quyết định này.

5. Trường hợp Bà Trần Thị Hiền H không thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì Bà Lương Thị C có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 04/5/2016 và có quyền kiến nghị với Ủy ban nhân dân Quận F thực hiện thủ tục hủy giấy chứng nhận số 1034/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 16/7/2003 mà Bà Trần Thị Hiền H đang giữ và tiến hành thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 165/4 E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Lương Thị C.

6. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2017/QĐ-BPKCTT ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Lương Thị C được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2017/QĐ-BPBĐ ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn – Bà Trần Thị Hiền H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo – Bà Trần Thị Hiền H do Ông Phan Minh T đại diện trình bày: Kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa ông Bùi Duy Y là người chung sống với bà C hung, Văn phòng đăng ý quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh và ông Phạm Kinh Z là người được bà H ủy quyền quản lý nhà, đất vào tham gia tố tụng. Đề nghị xem xét việc bà H đã giao cho bà C số tiền thanh toán tiền mua nhà ba lần tổng cộng là 1.800.000.000 đồng, không đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà C và bà H và hủy nội dung cập nhật biến động quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà H .

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 416/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn – Bà Lương Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện Công ty G1 vắng mặt mặc dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Lê Xuân L đại diện Ủy ban nhân dân Quận F, đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần M và đại diện Văn phòng Công chứng X1 có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên.

Xét kháng cáo của Bà Trần Thị Hiền H, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm như đã trình bày, bà H cho rằng bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi chưa đưa ông Bùi Duy Y vào tham gia tố tụng vì cho rằng ông Y chung sống với bà C có hai con chung và có công sức đóng góp vào việc tạo lập nhà đất đang tranh chấp tại địa chỉ 165/4 đường E, theo chứng cứ trong hồ sơ thể hiện bà C chung sống với ông Y không đăng ký kết hôn đã được Tòa án không công nhận quan hệ vợ

chồng, nguồn gốc tài sản bà C mua của ông Lương Vị V và bà Nguyễn Thị D và được công nhận quyền sở hữu của bà C nên bà C được quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của mình; do đó, không có cơ sở đưa ông Y vào tham gia tố tụng.

Về kháng cáo, cho rằng cần phải đưa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xét vào thời điểm bà H được cập nhật, đăng ký biến động nhà đất nêu trên (ngày 22/12/2014) thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh chưa thành lập (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh thành lập ngày 01/6/2015), thời điểm này Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận F vẫn trực thuộc Ủy ban nhân dân Quận F quản lý, do đó, cấp sơ thẩm đưa Ủy ban nhân dân Quận F vào tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật. Kèm theo đơn kháng cáo, bà H có nộp một hợp đồng ủy quyền lập ngày 01/7/2017 ủy quyền cho ông Phạm Kinh Z quản lý sử dụng nhà đất nêu trên và cho rằng cần phải đưa ông Z vào tham gia tố tụng, xét tại thời điểm ủy quyền, thực tế bà H chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà, chưa được bà C bàn giao nhà đất nên chưa có quyền quản lý, sử dụng nên không thể ủy quyền cho người khác; việc ủy quyền không hợp lệ, do đó, không có cơ sở đưa ông Z vào tham gia tố tụng. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét không hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện bị đơn.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của bà H về việc công nhận đã giao một phần tiền mua nhà cho bà C, theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, bà H nhiều lần cho rằng mình đã giao cho bà C ba lần tiền tổng cộng 1.800.000.000 đồng nhưng không làm biên bản giao nhận, không có ai chứng kiến việc giao nhận tiền. Theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ 165/4 đường E giữa Bà Lương Thị C và Bà Trần Thị Hiền H lập tại Văn phòng Công chứng X1 số 017728 ngày 17/11/2014 thì phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản do hai bên tự thực hiện, bà H cho rằng bà đã thanh toán tiền mua nhà cho bà C hai lần trước khi ký hợp đồng nhưng cũng không yêu cầu ghi nhận trong hợp đồng, bà H là người có đầy đủ năng lực hành vi để thực hiện giao dịch nhưng đã không thực hiện các biện pháp để tự bảo vệ cho quyền lợi của mình, bà C không thừa nhận đã nhận tiền của bà H và bà H hoàn toàn không có chứng cứ chứng minh việc đã giao tiền mặc dù nghĩa vụ chứng minh hoàn toàn thuộc về bà H. Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá khách quan toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh việc đã giao tiền cho bà C; do đó, không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét về việc hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà và hủy bỏ nội dung cập nhật biến động ngày 22/12/2014 sang tên Bà Trần Thị Hiền H, xét thấy cấp sơ thẩm đã nhận định và quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 017728 do Văn phòng Công chứng X1 chứng nhận

ngày 17/11/2014 là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật; bởi lẽ, trong suốt quá trình thu thập chứng cứ và xét xử ở cả hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm bà H không chứng minh được việc đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà C toàn bộ số tiền mua bán nhà là 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng) như đã thỏa thuận trong hợp đồng là đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng (theo quy định tại Điều 290 và 453 Bộ luật dân sự năm 2005). Do hủy hợp đồng mua bán nhà nên nội dung cập nhật về chủ sở hữu ngày 22/12/2014 mang tên Bà Trần Thị Hiền H tại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1034/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 16/7/2003 không còn giá trị, nguyên đơn yêu cầu hủy nội dung cập nhật tại trang 3 của Giấy chứng nhận số 1034/2003 ngày 16/7/2003 của Ủy ban nhân dân Quận F là có cơ sở chấp nhận; do vậy, việc hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở và hủy bỏ nội dung cập nhật ngày 22/12/2014 sang tên bà H là phù hợp quy định pháp luật nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2017 ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận F cần thực hiện theo quy định tại Điều 137, 138 Bộ luật Tố tụng dân sự ra quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời và bà C được nhận lại 200.000.000 đồng đã nộp đảm bảo.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không chấp nhận kháng cáo của Bà Trần Thị Hiền H, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 416/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng, bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại toàn bộ tạm ứng án phí đã nộp. Do án giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khỏan 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 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;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Bà Trần Thị Hiền H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 416/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh,

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lương Thị C.

1. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ 165/4 đường E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Lương Thị C và Bà Trần Thị Hiền H, số công chứng 017728 ngày 17/11/2014 lập tại Văn phòng Công chứng X1.

2. Hủy nội dung "chuyển nhượng cho Bà Trần Thị Hiền H, sinh năm 1951, CMND số: 020449837, địa chỉ tại: 133 E1, J, Quận F1, TP.Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 025259.CN.001" được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận F cập nhật ngày 22/12/2014 tại trang 3 của Giấy chứng nhận số 1034/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 16/7/2003.

3. Bà Lương Thị C được khôi phục quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 165/4 đường E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Thị Hiền H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 04/5/2016 bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ: 165/4 đường E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 025397.TC.003 và trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1034/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 16/7/2003 cho Bà Lương Thị C để thực hiện thủ tục hủy nội dung cập nhật đã nêu tại phần 2 của quyết định này.

5. Trường hợp Bà Trần Thị Hiền H không thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì Bà Lương Thị C có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 04/5/2016 và có quyền kiến nghị với Ủy ban nhân dân Quận F thực hiện thủ tục hủy giấy chứng nhận số 1034/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 16/7/2003 mà Bà Trần Thị Hiền H đang giữ và tiến hành thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 165/4 đường E, Phường T1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Lương Thị C.

6. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2017/QĐ-BPKCTT ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Lương Thị C được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2017/QĐ-BPBĐ ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3- Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Hiền H phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Lương Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai

thu tạm ứng án phí số 07373 ngày 12/02/2015 và 22.346.300 đồng (hai mươi hai triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002405 ngày 16/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; tổng số tiền tạm ứng án phí Bà Lương Thị C được nhận lại là 22.546.300 đồng (hai mươi hai triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Hiền H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0010089 ngày 02/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận F;
- TAND Quận F;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thu Hương