TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 341/2021/DS-PT
Ngày 04 – 11 – 2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; Tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu; Hủy cập nhật biến động trong giấy chứng nhận QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Bà Trần Thị Thu Thủy

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Thới Ngọc Bắc – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:** Ông Võ Thanh Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 269/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; Tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu; Hủy cập nhật biến động trong giấy chứng nhận QSDĐ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1256/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 932/2021/QĐ-PT ngày 11/5/2021; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1970; Cư trú tại: Tổ 3, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; Cư trú tại: K03 – 28 Cao ốc Kingston – 223 Hoàng Văn Thụ, phường 8, quận P, Thành phố Hồ

Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 002280 ngày 02 tháng 3 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1937; Cư trú tại: Tổ 7, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đức Duy H, sinh năm 1976; Cư trú tại: 1442/11 đường 3 tháng 2, phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 022429 ngày 01 tháng 11 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng D1, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1965; Cư trú tại: Ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đức Duy H, sinh năm 1976; Cư trú tại: 1442/11 đường 3 tháng 2, phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 022429 ngày 01 tháng 11 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng D1, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

2. Bà Phan Thị M, sinh năm 1965; Cư trú tại: Số 148, Đường 71, ấp Đ, xã TP, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3. Văn phòng Công chứng D1 (Tên cũ: Văn phòng công chứng Củ Chi); Trụ sở tại: 124A Tỉnh lộ 8, Khu phố 2, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Thái H; Cư trú tại: 124A Tỉnh lộ 8, Khu phố 2, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

4. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở tại: Số 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh T, sinh năm 1979; Cư trú tại: 77 Tỉnh lộ 8, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 2121/VPĐK-CNCC ngày 22/7/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Lê Tự L, sinh năm 1983; Cư trú tại: 217 Tỉnh lộ 8, Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 16/8/2013, bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị N có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 018042, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất là 398m^2, thuộc thửa đất số 1359, 1361, 1362, 1361-1, 1359-1, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá là 350.000.000 đồng, thanh toán làm một lần, bà Trần Thị H đã giao đủ tiền cho bà Nguyễn Thị N. Do chưa tìm được chỗ ở nên bà Nguyễn Thị N xin bà

Trần Thị H cho ở nhờ 03 tháng sẽ giao nhà. Tuy nhiên, sau đó bà Nguyễn Thị N không giao nhà cho bà Trần Thị H như đã cam kết nên bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giao nhà cho bà Trần Thị H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Theo đơn phản tố và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Nguyễn Thị N có người đại diện theo uỷ quyền là bà Dương Thị Lệ Trinh trình bày:

Vào khoảng tháng 8/2013, con dâu của bà Nguyễn Thị N là bà Phan Thị M cần tiền làm ăn nên có hỏi mượn bà Nguyễn Thị N 50.000.000 đồng nhưng bà Nguyễn Thị N không có tiền nên bà Phan Thị M nói bà Nguyễn Thị N đến Văn phòng công chứng Củ Chi để ký tên bảo lãnh cho bà Phan Thị M vay tiền. Do bà Nguyễn Thị N già yếu và tin tưởng con dâu nên bà Nguyễn Thị N đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H, khi ký tên Công chứng viên không có đọc hợp đồng cho bà Nguyễn Thị N nghe. Bà Nguyễn Thị N chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H nhằm mục đích bảo lãnh cho bà Phan Thị M vay tiền của bà Trần Thị H, thực tế bà Nguyễn Thị N không bán đất cho bà Trần Thị H, đồng thời cũng không nhận tiền của bà Trần Thị H. Việc bà Phan Thị M vay tiền của bà Trần Thị H được thể hiện phía sau giấy nhận tiền do bà Trần Thị H viết có nội dung "350 triệu, lãi suất 5, dịch vụ 10" đây là tiền lãi bà Trần Thị H tính một tháng 05% là 17.500.000 đồng và 10% tiền dịch vụ cho môi giới là 35.000.000 đồng nên tổng cộng là 52.500.000 đồng, do bà Phan Thị M vay tiền của bà Trần Thị H thì phải có nghĩa vụ trả tiền cho bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị N không có trách nhiệm đối với số tiền này.

Do đó yêu cầu của bà Trần Thị H buộc bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bằng cách giao nhà cho bà Trần Thị H thì bà Nguyễn Thị N không đồng ý. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị N có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu; huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 018042 quyển số 03 ký kết tại Văn phòng công chứng Củ Chi; Huỷ phần cập nhật biến động ngày 16/07/2015 tại trang 04 thể hiện tên bà Trần Thị H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W131450 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 15/08/2003 mang tên bà Nguyễn Thị N ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T có người đại diện theo uỷ quyền là bà Dương Thị Lệ Trinh trình bày:

Bà Phan Thị M trước đây là vợ ông Nguyễn Hữu T, đã ly hôn gần 20 năm. Vào khoảng tháng 5/2012, nhân lúc ông Nguyễn Hữu T không có ở nhà, bà Phan Thị M đến nhà tìm gặp bà Nguyễn Thị N (mẹ ruột của ông Nguyễn Hữu T) để nhờ bà Nguyễn Thị N bảo lãnh cho bà Phan Thị M vay số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 16/8/2013, bà Phan Thị M chở bà Nguyễn Thị N đến Văn phòng công chứng Củ Chi để ký tên, bà Phan Thị M nói với bà Nguyễn Thị N là ký tên cho mượn giấy tờ nhà đất để vay tiền, bà Nguyễn Thị N không biết việc bị bà Phan Thị M lừa ký tên

vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/12/2013 thì có một số người lạ mặt đến yêu cầu mẹ con ông Nguyễn Hữu T giao nhà thì mới biết chuyện bà Nguyễn Thị N ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H. Nay bà Trần Thị H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N, ông Minh không đồng ý. Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu; huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 018042 quyển số 03 ký kết tại Văn phòng công chứng Củ Chi; Huỷ phần cập nhật biến động ngày 16/07/2015 tại trang 4 thể hiện tên bà Trần Thị H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W131450 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 15/08/2003 mang tên bà Nguyễn Thị N ông thống nhất, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Hữu T và là con dâu của bà Nguyễn Thị N, bà Phan Thị M và ông Nguyễn Hữu T đã ly hôn hơn 20 năm. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị N rất thương con dâu nên thường cho bà Phan Thị M mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền làm ăn. Do cần vốn làm ăn nên bà Phan Thị M có vay tiền của bà Trần Thị H 350.000.000 đồng, khi vay bà có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ chồng là bà Nguyễn Thị N để thế chấp cho bà Trần Thị H. Bà Trần Thị H yêu cầu phải ký thế chấp bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới cho vay, sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng bà Phan Thị M chỉ nhận được tổng số tiền là 297.500.000 đồng vì bà Trần Thị H đã trừ tiền lãi 05% là 17.500.000 đồng và tiền dịch vụ 10% cho môi giới là 35.000.000đ tổng cộng 52.500.000 đồng. Sau khi vay bà cũng đã trả tiếp lãi cho bà Trần Thị H được 02 kỳ thì không có khả năng trả lãi cho bà Trần Thị H. Nay bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị N bà Phan Thị M không đồng ý, bà Phan Thị M xin được trả khoản tiền vay 350.000.000 đồng cho bà Trần Thị H vì bà Phan Thị M là người vay tiền và nhận tiền của bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị N không bán đất và cũng không nhận tiền của bà Trần Thị H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng D1 có người đại diện hợp pháp là ông Dương Thái H trình bày:

Ngày 16/08/2013, bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị H đã đến trụ sở Văn phòng công chứng Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng Công chứng D1) yêu cầu công chứng viên Văn phòng công chứng chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, diện tích 398m^2 (có 114m^2 đất thổ cư) tại các thửa đất số: 1359, 1361, 1361-1, 1359-1, tờ bản đồ số 2, địa chỉ xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 018042. Tại thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị H đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn

toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng công chứng Củ Chi. Sau đó Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện ủy quyền là ông Phan Thanh T trình bày:

Năm 2003, bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W131450, số vào sổ 56 QSDĐ/HTH ngày 15/8/2003, với diện tích 1.454m^2, thửa 1349, 1359, 1361, 1362, 1361-1, 1359-1, tờ bản đồ số 2 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB), bộ địa chính xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi. Hiện phần đất trên bà Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng cho nhiều người, chỉ còn lại phần đất diện tích 398m^2. Năm 2013, bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng hết phần đất còn lại cho bà Trần Thị H, ngụ tại Tổ 3, ấp Hậu, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018042, quyển số 03 TP/CC-SCT/HĐGD, do Văn phòng công chứng Củ Chi ký xác lập ngày 15/8/2013. Căn cứ hợp đồng được Văn phòng công chứng Củ Chi xác lập và hồ sơ xin đăng bộ của bà Trần Thị H; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Củ Chi cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H, theo hồ sơ số 008617.CN.001, số quản lý: 06928 ngày 16/7/2015. Việc bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Trần Thị H. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người làm chứng ông Lê Tự L trình bày:

Ông Lê Tự L là người giới thiệu cho bà Trần Thị H mua đất của bà Nguyễn Thị N. Vào ngày 16/8/2013 ông Lê Tự L có chứng kiến việc bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Củ Chi. Sau khi ký kết hợp đồng xong thì ông có viết hộ giấy nhận tiền cho bà Trần Thị H. Khi viết xong Giấy nhận tiền thì bà Trần Thị H có giao cho bà Nguyễn Thị N số tiền 350.000.000 đồng. Lúc đó có mặt bà Phan Thị M là con dâu của bà Nguyễn Thị N nên bà Nguyễn Thị N nhờ bà Phan Thị M đếm tiền thay cho bà Nguyễn Thị N. Sau khi đếm đủ tiền thì bà Phan Thị M đưa tiền cho bà Nguyễn Thị N cất giữ và ký nhận vào bên B (theo giấy nhận tiền ngày 16/8/2013), bà Nguyễn Thị N ký tên vào bên A (theo giấy nhận tiền ngày 16/8/2013) và bà Phan Thị M ký nhận tiền (theo giấy nhận tiền ngày 16/8/2013). Vì để đảm bảo chắc chắn nên bà Trần Thị H đồng ý cho bà Phan Thị M ký nhận tiền, nhưng thực ra mọi giao dịch đều được thực hiện giữa bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị H, chỉ có lúc nhận tiền tại Phòng công chứng Củ Chi thì tôi mới gặp bà Phan Thị M. Trước đó tôi chưa gặp bà Phan Thị M lần nào.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1256/2020/DSST ngày 17/8/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 48, Điều 49, Điều 102, Điều 103, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 129 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 5 Luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị H buộc bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018042 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 8 năm 2013 lập tại Văn phòng công chứng Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng Công chứng D1) giữa bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị H.

[2]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

[2.1]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018042 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 8 năm 2013 lập tại Văn phòng công chứng Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng Công chứng D1) giữa bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị H là vô hiệu.

[2.2]. Huỷ phần cập nhật biến động trang 04 (bốn) có nội dung thể hiện tên Trần Thị H ngày 16 tháng 7 năm 2015 trong giấy chứng nhận quyền sử đất số W131450, số vào sổ 56 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15 tháng 8 năm 2003 mang tên Nguyễn Thị N.

[2.3]. Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị H số tiền nợ gốc là 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng, nợ lãi là 464.922.500 (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng. Tổng cộng là 814.922.500 (Tám trăm mười bốn triệu chín trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng. Trả một lần theo Luật Thi hành án, tại Thi hành án có thẩm quyền.

[2.4]. Buộc bà Trần Thị H có trách nhiệm giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W131450, số vào sổ 56 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân

dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 15 tháng 8 năm 2003, được cập nhật sang tên bà Trần Thị H ngày 16 tháng 07 năm 2015.

[3]. Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/8/2020 bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị H. Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị H là xác định nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không đúng thực tế, trên đất có nhà tài sản của bà Nguyễn Thị N nhưng trong hợp đồng không đề cập. Do đó việc bà Trần Thị H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Tòa sơ thẩm cũng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời khai của các bên đương sự cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ bởi các lẽ sau:

[1] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng số 018042, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2013 do Văn phòng công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng Công chứng D1) lập có diện tích 398m^2 thuộc thửa đất số 1359, 1361, 1362, 1361-1, 1359-1 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W131450 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 15/08/2003 mang tên bà Nguyễn Thị N, với số tiền là 350.000.000 đồng. Ngày 16/07/2015, bà Trần Thị H được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, tại Biên bản định giá ngày 14/11/2019, Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn xây dựng – Thương mại đo đạc & bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 05/7/2017 và các tài liệu chứng cứ khác trong vụ án thì diện tích phần đất còn lại là 353,9m^2. Ngoài ra, trên đất còn có công trình xây dựng nhà ở do gia đình bà Nguyễn Thị N xây cất để sinh sống từ trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H.

Xét, đối tượng mà hai bên giao kết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018042, ngày 16/8/2013 là không đúng với hiện trạng thực tế về diện tích đất và tài sản có trên đất.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018042, ngày 16/8/2013 được ký kết giữa bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị N không đúng là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ngoài ra, việc công chứng cũng không đúng với quy định của pháp luật, lời chứng của Công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) là không đúng với hiện trạng thực tế vì đã vi phạm Điều 5 Luật Công chứng năm 2006. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018042 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2013 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị H bị vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét, yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị H buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng số 018042, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2013 là không có căn cứ để chấp nhận.

Mặt khác, kiến nghị Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh xem xét trách nhiệm của Công chứng viên và phòng công chứng khi chứng thực một giao dịch dân sự không đúng với bản chất của giao dịch.

[2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên toà, ông Duy Hân là người đại diện ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018042, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2013 là giả tạo, mục đích là bảo lãnh cho bà Phan Thị

M để bà Trần Thị H cho bà Phan Thị M vay tiền. Để chứng minh việc bà Trần Thị H cho bà Phan Thị M vay tiền, bà Nguyễn Thị N đã cung cấp chứng cứ là Giấy nhận tiền ngày 16/08/2013 có chữ ký và viết tên bà Trần Thị H, mặt sau tờ giấy có ghi tính tiền lãi, tiền dịch vụ môi giới, tiền cho vay và tiền bà Phan Thị M được nhận. Đồng thời, vào năm 2015 bà Nguyễn Thị N có khởi kiện bà Trần Thị H ra Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được thụ lý vụ án số 61/2015/TLST ngày 11/02/2015. Do bà Trần Thị H không có ở địa phương, bà Nguyễn Thị N không cung cấp được địa chỉ mới nên ngày 27/04/2015, Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 124/2015/QĐST-DS với lý do bà Nguyễn Thị N chưa đủ điều kiện khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị T là người đại diện ủy quyền cho bà Trần Thị H cho rằng Giấy nhận tiền ngày 16/8/2013, là giấy nháp, không phải là giấy nhận tiền trong giao dịch này. Vì giấy nhận tiền trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị H chỉ lập 01 bản chính, sau đó đem photo thêm 01 bản rồi các bên mới ký tên. Bà Nguyễn Thị N giữ bản chính, bà Trần Thị H giữ bản photo có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ tên, mỗi bên giữ 01 bản. Còn giấy nhận tiền mà phía bị đơn xuất trình thì mặt trước tờ giấy bên B (bên mua) chỉ có chữ ký và viết Trần Thị H, ngoài ra không có chữ ký nào khác vì khi bà Trần Thị H ký và viết tên xong phát hiện mặt sau có chữ nên không đồng ý giao tiền cho bà Nguyễn Thị N, đồng thời bỏ tờ giấy này và yêu cầu viết giấy nhận tiền khác nên bà Nguyễn Thị N không có ký tên bên A (người bán) trong giấy nhận tiền này.

Xét, Giấy nhận tiền ngày 16/8/2013 do bà Nguyễn Thị N cung cấp có bà Trần Thị H ký tên và ghi họ tên, mặt sau giấy nhận tiền có nội dung: *350 triệu* "*Lãi suất 05 dịch vụ 10 <-> 52.500.000 đ. Còn tổng cộng: 297.500.000đ đưa khách 200 triệu <-> 97.500.000đ (chín mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng chẵn)*". Nội dung này được bà Trần Thị H xác nhận là chữ viết của bà Trần Thị H.

Hội đồng xét xử nhận thấy, số tiền 350 triệu đồng trong giấy nhận tiền này phù hợp với số tiền 350.000.000 đồng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị H, số tiền "*đưa khách 200 triệu"* phù hợp với số tiền 200.000.000 đồng trong Hợp đồng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2013 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Trung mà bà Phan Thị M cung cấp.

Như vậy, việc bà Nguyễn Thị N cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018042, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2013 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị H là giả tạo, mục đích là bảo lãnh cho bà Phan Thị M để bà Trần Thị H cho bà Phan Thị M vay số tiền 350.000.000 đồng là có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này".*

Từ những phân tích trên, đối chiếu với Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 018042 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2013 do Văn phòng công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng Công chứng D1) lập đối với diện tích 398m^2 thuộc thửa đất số 1359, 1361, 1362, 1361-1, 1359-1 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W131450 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 15/08/2003 mang tên bà Nguyễn Thị N, với số tiền là 350.000.000 đồng là không có thật, hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản giữa bà Phan Thị M với bà Trần Thị H được bà Nguyễn Thị N dùng tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W131450 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 15/08/2003 để bảo đảm.

Xét, yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 018042, quyển số 03 ngày 16/8/2013 lập tại Văn phòng công chứng Củ Chi; Huỷ phần cập nhật biến động ngày 16/07/2015 tại trang 4 thể hiện tên bà Trần Thị H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W131450 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 15/08/2003 mang tên bà Nguyễn Thị N là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Do xác định hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị N là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng thật là hợp đồng vay mượn tài sản giữa bà Trần Thị H với bà Phan Thị M có bà Nguyễn Thị N là người bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất với số tiền là 350.000.000 đồng, lãi suất 05%/tháng nên cần phải xác định lại cho đúng là giao dịch dân sự giữa bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị N, bà Phan Thị M là giao dịch vay tài sản có lãi và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vay tài sản của các bên.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 "1. Lãi suất vay do các bên thoả thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng".

Xét, việc bà Trần Thị H cho bà Phan Thị M vay với mức lãi suất thoả thuận 5%/tháng là vi phạm điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử cần phải tính lại mức lãi suất theo khoản 1 Điều 476 là 09% năm x 150%/12 tháng = 1,125%/tháng.

Thời gian vay 16/08/2013 đến 16/11/2013 là 03 tháng nên Hội đồng xét xử tính lãi suất bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà Trần Thị H như sau:

- Lãi suất trong hạn tính từ ngày 16/08/2013 đến tính từ ngày 16/11/2013 là 3 tháng 350.000.000 đồng x 1,125% x 3 tháng = 11.812.500 đồng.

- Lãi suất quá hạn là tính từ ngày 16/11/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm là 17/8/2020 là 81 tháng.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 "Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân thời điểm trả nợ hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ".

Thời điểm trả nợ là ngày 17/8/2020 nên lãi suất cơ bản là 20%/năm: 12 tháng = 1,66% tháng.

350.000.000 đồng x 1,66% x 81 tháng = 470.610.000 đồng.

Tổng cộng tiền lãi bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà Trần Thị H là:

470.610.000 đồng + 11.812.500 đồng = 482.422.500 đồng

Theo giấy nhận tiền ngày 16/8/2013 do bà Nguyễn Thị N cung cấp thì bà Phan Thị M đã trả cho bà Trần Thị H 01 tháng tiền lãi là 17.500.000 đồng nên cần phải trừ lại khoản tiền lãi này.

482.422.500 đồng - 17.500.000 đồng = 464.922.500 đồng.

Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà Trần Thị H là:

350.000.000 đồng + 464.922.500 đồng = 814.922.500 đồng.

Do bà Nguyễn Thị N là người bảo lãnh cho bà Phan Thị M vay tiền của bà Trần Thị H bằng cách thế chấp quyền sử dụng đất của mình và trực tiếp ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị H nên bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm trả tiền gốc và tiền lãi cho bà Trần Thị H theo quy định của pháp luật. Về phía bà Phan Thị M là người được bà Nguyễn Thị N bảo lãnh để vay tiền của bà Trần Thị H nên bà Phan Thị M thì phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị N. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị N không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tòa sơ thẩm xác định giao dịch dân sự giữa bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị N, bà Phan Thị M là giao dịch vay tài sản và buộc bà Nguyễn Thị N trả lại cho bà Trần Thị H tiền vốn gốc và lãi trong khi bà Trần Thị H không có yêu cầu này. Bản thân bà Nguyễn Thị N không kháng cáo nội dung này nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị H phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn bà Trần Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1256/2020/DS-ST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 122, Điều 127, Điều 129 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 5 Luật Công chứng năm 2006; Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị H buộc bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018042 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 8 năm 2013 lập tại Văn phòng công chứng Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng Công chứng D1) giữa bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018042 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 8 năm 2013 lập tại Văn phòng công chứng Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng Công chứng D1) giữa bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị H là vô hiệu.

2.2. Huỷ phần cập nhật biến động trang 04 (bốn) có nội dung thể hiện tên Trần Thị H ngày 16 tháng 7 năm 2015 trong giấy chứng nhận quyền sử đất số W131450, số vào sổ 56 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15 tháng 8 năm 2003 mang tên Nguyễn Thị N.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị H số tiền nợ gốc là 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng, nợ lãi là 464.922.500 (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng. Tổng cộng là 814.922.500 (Tám trăm mười bốn triệu chín trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng. Trả một lần theo Luật Thi hành án, tại Thi hành án có thẩm quyền.

2.4. Buộc bà Trần Thị H có trách nhiệm giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W131450, số vào sổ 56 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 15 tháng 8 năm 2003, được cập nhật sang tên bà Trần Thị H ngày 16 tháng 07 năm 2015.

3. Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị H phải nộp 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Trần Thị H đã nộp theo Biên lai thu số 0092481 ngày 01/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; bà Trần Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 02 Luật thi hành án dân sự thì người được 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, 7a, 7b và Điều 9 của 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 04 tháng 11 năm 2021./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- TAND cấp cao tại TP.HCM(1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM(1);
- TAND TP.HCM(1);
- VKSND TP.HCM(1);
- Cục THADS TP.HCM(1);
- NĐ(1);
- BĐ(1);
- NLQ(4);
- Lưu HS (1), VP (2) THUY 16b.

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

(Đã ký)

Lê Thành Văn