

**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: 709/2018/DS-PT

Ngày: 29 - 7 - 2018

**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 **Võ Thị S**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Văn Hiền**
Ông **Nguyễn Tiến Dũng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lâm Hỷ Ngọc** - Cán bộ 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 **Nguyễn Thị Diễm** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, ngày 19, ngày 23 và ngày 29 tháng 7 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 646/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 331/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2689/2018/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quốc V**, sinh năm 1992; cư trú tại: 12 Đường S, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà **Phạm Mỹ L**, sinh năm 1964; thường trú tại: 24 đường T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Đ; tạm trú tại: 138 đường E, Tổ N, Khu phố B, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1977; cư trú tại: 52/23/3/5 Đường D, khu phố E, phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 010768 ngày 22 tháng 8 năm 2017 tại Văn phòng công chứng T) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Đinh Ngọc G**, sinh năm 1984;

2/ Bà **Đinh Thanh S**, sinh năm 1986;

3/ Ông **Kim N**, sinh năm 1979;

4/ Trẻ **Kim Đình Thanh N1**, sinh năm 2007 (có ông **Kim N**, sinh năm 1979 và bà **Đinh Thanh S**, sinh năm 1986 là người đại diện hợp pháp)

Cùng cư trú tại: 138 đường E, Tổ N, Khu phố B, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G, ông S, ông N, trẻ N1: Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1977; cư trú tại: 52/23/3/5 Đường D, khu phố E, phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 0023014 ngày 25 tháng 12 năm 2018 tại Văn phòng công chứng R) (có mặt).

5/ Bà **Quách Ngọc Uyên P**, sinh năm 1983; cư trú tại: G88, ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

6/ Bà **Trần Thị Hoàng Y**, sinh năm 1967; cư trú tại: 12 Đường S, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc V.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V trình bày:

Ông và người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Mỹ L là bà Quách Ngọc Uyên P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất tại thửa số 322, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.095,2 m², địa chỉ phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên ký tổng cộng 02 hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng thứ nhất ký ngày 21/3/2013, với giá 800.000.000 đồng, việc ghi giá này nhằm mục đích để trốn thuế. Do bà P không làm giấy tờ sang tên người mua nên ông yêu cầu hủy hợp đồng này, làm hợp đồng khác vào ngày 09/8/2013 với giá là 2.560.000.000 đồng, giá này cũng là giá để trốn thuế chứ thực chất giá chuyển nhượng là 4.560.000.000 đồng. Ông quen biết với bà P là do trước đây có làm ăn mua bán đất chung vài lần, ông không biết bà L. Ông đã giao đủ tiền mua đất là 4.560.000.000 đồng, bà L là người nhận tiền. Việc giao nhận tiền xảy ra một lần tại phòng công chứng, có viết giấy nhận tiền ông không yêu cầu bà L ký nhận tiền là do bà L đã ủy quyền cho bà P nên chỉ có bà P ký nhận, ông cũng không yêu cầu bà P giao đất ngay vì bà P xin thuê lại đất của ông, khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông đã đến xem xét đất và gặp các con bà L đang sinh sống trên đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, ông không thể sang tên được là do trên đất có nhà ở và bà L không đồng ý giao đất. Nay, ông khởi kiện yêu cầu bà L và những người liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đất lại cho ông để ông tiến hành việc sang tên chủ quyền. Trong trường hợp tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và

tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông yêu cầu bà P và bà L trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại.

Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn là bà Phạm Mỹ L và ông Nguyễn Thành T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà không mua bán đất cho ông V mà chỉ vay tiền của bà P. Cụ thể, ngày 21/3/2013, qua giới thiệu bà gặp bà P và vay số tiền 300.000.000 đồng để chữa bệnh cho người dì, lãi suất 5%/tháng, thời gian vay là từ 03 đến 06 tháng, để đảm bảo số tiền vay bà L đồng ý làm giấy ủy quyền cho bà P được “... mua bán chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 322 tờ bản đồ số 12, tại phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh...” và giao cho bà P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ khai L phí trước bạ, hai bên thỏa thuận khi nào bà L trả tiền thì bà P trả lại giấy tờ nhà đất và hủy hợp đồng ủy quyền, việc giao nhận tiền tại ngân hàng. Quá trình thực hiện, hàng tháng con bà tên G trực tiếp trả lãi cho bà P, còn số tiền bà vay, bà chi phí chữa bệnh là 140.000.000 đồng, đã trả cho bà P 120.000.000 đồng, sau vài tháng bà xoay chạy được số tiền còn nợ 180.000.000 đồng bà trả cho bà P nhưng bà P hẹn lần hẹn lượt không đến nhận. Sau khi Tòa án triệu tập, bà phát hiện thời hạn trả nợ của bà chưa đến hạn nhưng bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác là không đúng nên bà không đồng ý giao nhà cho ông V. Việc trả hết số tiền nợ còn lại mà bà vay của bà P bà đã tự thỏa thuận xong với bà P và đồng ý trả lại cho bà P khi bà P có yêu cầu.

Ngày 15/8/2016, bà L có yêu cầu phản tố, đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà và bà P và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông V, sau đó bà rút lại yêu cầu này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Hoàng Y trình bày: Việc mua bán là do con bà thực hiện, không liên quan đến bà. Tuy nhiên, bà thừa nhận quá trình giao dịch giống như ông V trình bày là đúng.

Ông Đinh Ngọc G trình bày: Ông là người trực tiếp trả tiền lãi dùm mẹ ông cho bà P, trả lãi được khoảng 03 - 04 tháng, trả nợ gốc là 120.000.000 đồng. Ông không đồng ý giao đất cho ông V vì mẹ ông chỉ vay tiền chứ không bán đất.

Ông Kim N, bà Đinh Thanh S, trẻ Kim Đinh Thanh N1, (có ông Kim N và bà Đinh Thanh S là người đại diện hợp pháp) trình bày: Ông, bà sống trong căn nhà trên lô đất mà bà P bán cho ông V đã từ lâu. Ông, bà không nghe bà L là mẹ bán đất bao giờ và cũng không gặp mặt ông V, bà Y nên ông, bà không đồng ý giao đất cho ông V.

Bà Quách Ngọc Uyên P trình bày: Do làm ăn chung nên bà thường nhận tiền của bà Y để cho người khác vay lại để ăn hoa hồng, nhưng trong các văn bản giao

dịch thì ông V là người đứng tên chứ không phải bà Y. Khoảng tháng 03/2013, qua giới thiệu bà có nhận tiền của mẹ con ông V để cho bà L vay là 300.000.000 đồng, việc giao nhận tiền tại ngân hàng. Bà đã nhận được khoảng 03 - 04 tháng tiền lãi do ông G là con bà L trả, ngoài ra bà đã nhận 120.000.000 đồng tiền vốn do bà L trả, tiền lãi và tiền vốn nhận của bà L bà đã giao hết cho bà Y, còn lại 180.000.000 đồng tiền vốn bà chưa nhận vì lúc bà L trả bà Y không đồng ý nhận tiếp và không cho chuộc sổ nên bà không nhận tiền tiếp của bà L. Theo yêu cầu của bà Y, để đảm bảo nợ vay bà ký hợp đồng ủy quyền bán đất với bà L. Thông thường các vụ cho vay khác bà Y đều cho chuộc sổ đỏ về, nhưng kể từ thời điểm này một loạt các hồ sơ bà đứng ra cho vay thì bà Y không cho chuộc sổ vì vậy dẫn đến các tranh chấp. Ngay khi cho bà L vay tiền, làm hợp đồng ủy quyền xong, thì cùng ngày, bà và mẹ con ông V tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đ, sau đó hai bên hủy hợp đồng này để ký lại hợp đồng ngày 09/8/2013, mục đích là ký lại hợp đồng giá cao hơn để bà Y lấy sổ đỏ của bà L đi vay tiền chỗ khác được hợp pháp. Bà cũng ký giấy nhận số tiền 4.560.000.000 đồng của ông V nhưng thực tế bà không nhận tiền. Nay bà đồng ý tự thỏa thuận với bà L để nhận lại 180.000.000 đồng từ bà L để bà giao trả cho mẹ con ông V, bà Y đồng thời yêu cầu bà Y, ông V phải giao trả lại giấy tờ đất cho bà L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 331/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 79/2017/QĐ-SCBSBA ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

- Áp dụng khoản 3 và 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều b,c khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 129, Điều 137, khoản 2 điều 305, Điều 411, điều 471, điều 476, khoản 2 điều 689 và khoản 3,5 điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng Điều 5 Luật công chứng năm 2006.

- Áp dụng pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V về việc yêu cầu bà Phạm Mỹ L và những người liên quan giao phần đất diện tích 1.095 m², nhằm thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 012678 ngày 09/8/2013 giữa bà Phạm Mỹ L, do bà Quách Ngọc Uyên P làm đại diện, với ông Nguyễn Quốc V vô hiệu.

- Buộc bà Quách Ngọc Uyên P có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quốc V số tiền 4.560.000.000 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông V có đơn xin thi hành án nếu bà P chưa thi hành trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà P còn phải trả cho ông V số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Quốc V có trách nhiệm giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01425.QSDĐ/Q12/1999 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/3/1999, đăng ký thay đổi ngày 11/3/2004, ngày 04/11/2005, ngày 09/10/2006, ngày 18/4/2007, ngày 10/2/2009 và tờ khai L phí trước bạ cho bà Phạm Mỹ L ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu cầu phản tố của bà Phạm Mỹ L.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Quốc V chịu 200.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.600.000 đồng theo biên lai số AA ngày 09/7/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho ông V số tiền 41.400.000 đồng chênh lệch.

- Bà Quách Ngọc Uyên P chịu 112.560.000 đồng.

- Hoàn trả cho bà Phạm Mỹ L số tiền 200.000 đồng theo biên lai số AB ngày 12/9/2016 của Chi cục Thi hành án Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 8 năm 2017, nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc V có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 07 tháng 9 năm 2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07 tháng 9 năm 2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án số 311/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với các căn cứ sau:

- Về tố tụng: Bản án sơ thẩm đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 012678 ngày 09/8/2013 giữa bà Phạm Mỹ L, do bà Quách Ngọc Uyên P làm đại diện, với ông Nguyễn Quốc V bị vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng H và Văn

phòng công chứng Đ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên đương sự có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà P bị vô hiệu nhưng chỉ tuyên buộc bà P trả cho ông V số tiền 4.560.000.000 đồng là chưa phù hợp với thực tế, bởi vì theo Chứng thư thẩm định giá hiện tại của thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12, tại phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng giá trị 7.630.320.000 đồng. Như vậy, giá đất đã tăng lên so với thời điểm chuyển nhượng là 3.070.320.000 đồng. Do các bên có lỗi ngang nhau nên phải chịu thiệt hại ngang nhau tức bà P phải chịu thêm 1/2 giá trị chênh lệch theo thời điểm hiện tại là 1.535.160.000 đồng. Vậy tổng số tiền bà P phải trả cho ông V là 6.095.160.000 đồng mới phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 012678 ngày 09/8/2013 được ký kết giữa ông và bà Quách Ngọc Uyên P là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Mỹ L là hợp pháp. Ông đã giao đủ tiền cho bà L. Do thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12, tại phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có nhà nên không đăng bộ sang tên được nên ông yêu cầu bà L phải có trách nhiệm liên đới cùng bà P trả cho nguyên đơn số tiền mua đất đã nhận là 4.560.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 1.535.160.000 đồng. Tổng cộng là 6.095.160.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M. Sửa bản án sơ thẩm.

- Bị đơn là bà Phạm Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đình Ngọc G, bà Đình Thanh S, ông Kim N, trẻ Kim Đình Thanh N1 có ông Nguyễn Thành T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn không đồng ý với bất kỳ yêu cầu nào của nguyên đơn vì bà L chỉ vay tiền của bà P, không bán đất cũng không nhận tiền mua đất của ông V. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 012678 ngày 09/8/2013 được ký kết giữa bà Quách Ngọc Uyên P và ông Nguyễn Quốc V là giả tạo, không có thật, nhằm mục đích cho bà L vay tiền để cho vay lại hưởng chênh lệch. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Hoàng Y và bà Quách Ngọc Uyên P vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07 tháng 9 năm 2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M. Đề nghị hủy Bản án số 331/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giữa bà L và bà P có quan hệ vay mượn tiền theo Giấy vay nợ ngày 21/3/2013 việc ký hợp đồng ủy quyền trên nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay để từ đó xác định hợp đồng ngày 09/8/2013 vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ. Bởi vì giấy vay tiền giữa bà L và bà P chỉ có bà P ký tên, không có người làm chứng.

Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 012678 ngày 09/8/2013 giữa bà L do bà P làm đại diện với ông V chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005. Vì căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố lập ngày 23/3/2016 thì hiện trạng trên đất có nhà chứ không phải không có tài sản gắn liền với đất, do đó đối tượng giao kết không đúng nên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết, đồng thời giá chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng với giá thực tế mà bà P ký nhận tiền nhằm để trốn thuế. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ nội dung này để xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ mà hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu do trên đất có nhà, để từ đó buộc bà L có trách nhiệm liên đới với bà P trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Như vậy, việc bà L ủy quyền cho bà P là hợp pháp, sau khi bà L ủy quyền thì bà P tiến hành chuyển nhượng đất cho ông V, thì việc nguyên đơn đề nghị buộc bà L có trách nhiệm liên đới cùng bà P trả số tiền đã nhận là có căn cứ. Do đó, cần thiết buộc bà L có trách nhiệm liên đới cùng bà P trả số tiền đã nhận như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông V bị vô hiệu do đối tượng giao kết của hợp đồng không đúng nên các bên không thực hiện

được hợp đồng. Trong trường hợp này, hợp đồng bị vô hiệu thì phải xác định lỗi và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại tiểu mục 2.4 Điều 2 Phần I Nghị Quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình nhưng Tòa sơ thẩm không áp dụng là có vi phạm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V và chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M. Hủy bản án số 331/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giao hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Hoàng Y, bà Quách Ngọc Uyên P vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Về chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Ngày 08/3/2018, ông Nguyễn Quốc V có đơn yêu cầu giám định và ngày 13/3/2018 ông V có đơn xác định yêu cầu giám định về việc: Giám định thời điểm viết giấy vay mượn tiền bằng tay của bà Phạm Mỹ L với bà Quách Ngọc Uyên P có phải viết vào thời điểm ngày 21/3/2013 không? Yêu cầu giám định toàn bộ giấy vay mượn tiền viết bằng tay (bao gồm chữ viết tay và chữ ký có phải thời điểm 21/3/2013 không)?

Ngày 12/3/2018, ông Nguyễn Thành T là người đại diện ủy quyền của bà L có đơn yêu cầu giám định và ngày 15/3/2018 ông T có đơn xác định yêu cầu giám định về việc: Giám định chính xác toàn bộ nội dung trong giấy nhận tiền giữa ông Nguyễn Quốc V với bà Quách Ngọc Uyên P đối với số tiền 4.560.000.000 đồng được lập vào thời gian chính xác khi nào? (Bao gồm tất cả chữ viết trên tờ giấy có cùng thời gian lập không)?

Căn cứ vào kết quả giám định số C ngày 16/4/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Tổng Cục cảnh sát - Bộ Công an thể hiện:

Không xác định được giấy viết tay có nội dung được bắt đầu và kết thúc: “Tôi Quách Ngọc Uyên P... Người giao tiền Nguyễn Quốc V” không đề ngày tháng năm (ký hiệu A) là có phải được viết vào ngày 09/8/2013 hay không và Kết quả giám định số B ngày 24/5/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Tổng Cục cảnh sát - Bộ Công an thể hiện: Không đủ cơ sở kết luận chữ viết trên tài liệu gửi giám định: “Giấy vay nợ”, đề ngày 21/3/2013 (ký hiệu A) là có phải được viết vào ngày 21/3/2013 hay không?

Xét thấy, do kết quả giám định của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Tổng Cục cảnh sát - Bộ Công an không xác định được nên Hội đồng xét xử căn cứ vào “Giấy vay nợ” viết bằng tay giữa bà L với bà P và “Giấy nhận tiền” giữa ông V với bà P làm chứng cứ để giải quyết vụ án.

[3]. Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 012678 ngày 09/8/2013 được ký kết giữa ông V và bà P (là người đại diện theo ủy quyền của bà L) là hợp pháp. Ông V đã giao đủ tiền cho bà L nên yêu cầu bà L phải liên đới với bà P có trách nhiệm trả số tiền mua đất đã nhận là 4.560.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 1.535.160.000 đồng, tổng cộng là 6.095.160.000 đồng.

Ông V cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 012678 ngày 09/8/2013 đối với lô đất tại thửa số 322, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.095,2 m², phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông V và bà P (là người đại diện theo ủy quyền của bà L) là hợp pháp, giá mua bán được ghi trong hợp đồng là 2.560.000.000 đồng nhưng thực tế giá mua bán là 4.560.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho bà L, có viết “Giấy nhận tiền”. Bà L là người nhận tiền nhưng bà P là người ký nhận. Sau đó, bà L xin thuê lại nhà và đất 02 tháng để tìm chỗ ở mới nên ông không yêu cầu bà L phải giao đất ngay, việc thuê nhà và đất có lập “Hợp đồng thuê nhà và đất”. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, ông không thể sang tên được là do trên đất có nhà ở và bà L không đồng ý giao đất. Nên ông V yêu cầu bà L phải có trách nhiệm liên đới cùng bà P trả cho ông số tiền mua đất đã nhận là 4.560.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 1.535.160.000 đồng. Tổng cộng là 6.095.160.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thành T (là người đại diện ủy quyền của bà L) cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông V và bà P là không có thật, mục đích là để đảm bảo số tiền 300.000.000 đồng mà bà Y đưa cho bà P (do V chuyển khoản) để cho bà L vay nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi không đúng diện tích đất và hiện trạng nhà đất, giữa bà L và ông V không có thỏa thuận hay ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và cũng không có việc giao nhận tiền cũng như việc thuê lại nhà đất, bà chỉ vay của bà P số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 21/3/2013. Để đảm bảo số tiền vay bà L ký hợp đồng ủy quyền cho bà P và giao cho bà P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ khai L phí trước bạ, hai bên thỏa thuận khi nào bà L trả tiền thì bà P trả lại giấy tờ nhà đất và hủy hợp đồng ủy quyền. Để chứng minh cho lời trình bày của mình phía bị đơn xuất trình chứng cứ là “Giấy vay nợ” ngày 21/3/2013 và “Giấy trả tiền” ngày 17/6/2013. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nên bà L không chấp nhận yêu cầu của ông V.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại bản tự khai ngày 19/7/2017 (bút lục số 273), bà P trình bày: Bà và mẹ con bà Y có hợp tác trong việc cho vay bằng cách bà nhận tiền của bà Y do V chuyển khoản rồi cho vay lại để hưởng chênh lệch, mỗi lần cho vay bà Y lấy 5% dịch vụ, bà lấy 2,5%, còn lại 2,5%, mỗi lần thu tiền lãi bà lấy 1%, bà Y 4%, trong các văn bản giao dịch thì ông V là người đứng tên không phải bà Y. Ngày 21/3/2013, bà P có nhận của bà Y 300.000.000 đồng do ông V chuyển khoản để cho bà L vay, việc bà L làm hợp đồng ủy quyền cho bà chỉ để bảo đảm cho số tiền vay 300.000.000 đồng khi nào bà L trả lại tiền thì ông V và bà Y trả lại số. Ngay sau khi cho bà L vay tiền và làm hợp đồng ủy quyền xong, thì cùng ngày, bà và mẹ con ông V tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đ. Ngày 09/8/2013 hai bên đến Văn phòng công chứng Đ hủy hợp đồng ngày 21/3/2013 để ký lại hợp đồng ngày 09/8/2013, mục đích ký là để bà Y lấy sổ đỏ của bà L đi vay tiền chỗ khác được cao hơn. Ngoài ra, bà Y còn yêu cầu bà ký giấy nhận số tiền 4.560.000.000 đồng của ông V và ký hợp đồng thuê nhà và đất để bà Y có đủ giấy tờ đi vay tiền. Thực tế, bà không nhận tiền và cũng không có thuê nhà đất. Giấy nhận tiền và hợp đồng thuê nhà và đất là do bà Y viết.

[4]. Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 012678 ngày 09/8/2013 do bà Quách Ngọc Uyên P là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Mỹ L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về hình thức của hợp đồng: Khi hai bên thực hiện giao dịch đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đ là đã tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

- Về nội dung của hợp đồng: Xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có diện tích 1.095,2 m² đất vườn tại thửa số 322, tờ bản đồ số 12, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 2.560.000.000 đồng. Việc chuyển giao đất và giấy tờ về đất do hai bên tự thỏa thuận. Tuy nhiên, tại Bản đồ vị trí hiện trạng do Sở Tài

nguyên Môi trường thành phố - Trung tâm Đo đạc bản đồ thành phố lập ngày 23/3/2016 thì tổng diện tích khu đất là 1.353,9 m². Ngoài ra, trên đất còn có một căn nhà tường gạch, mái ngói, tường gạch, mái tôn, hiên đúc, sân xi măng. Giá chuyển nhượng thực tế là 4.560.000.000 đồng.

Như vậy, đối tượng mà hai bên giao kết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2013 là không đúng với Bản đồ vị trí hiện trạng do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố - Trung tâm Đo đạc bản đồ thành phố lập ngày 23/3/2016 về diện tích đất, tài sản có trên đất và giá tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời 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 hiện trạng thực tế đã vi phạm Điều 5 Luật Công chứng năm 2006.

- Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông V trình bày: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2013 ghi giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2013 ghi giá chuyển nhượng là 2.560.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 4.560.000.000 đồng. Số tiền này được thể hiện trong Giấy nhận tiền do bà L là người nhận tiền mang về nhà, bà P là người ký nhận.

Xét, “Giấy nhận tiền” (không ghi ngày, tháng) có nội dung “Tôi Quách Ngọc Uyên P đã nhận của ông Nguyễn Quốc V đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng công chứng số 00012678, ký ngày 09/8/2013 số tiền là 4.560.000.000 đồng” do bà P là người ký nhận.

Xét thấy, việc ông V cho rằng đã giao đủ tiền mua đất là 4.560.000.000 đồng cho bà L không được bà L thừa nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà P đều khẳng định rằng: “Giấy nhận tiền” và hợp đồng thuê nhà và đất là do bà L viết, yêu cầu bà ký tên chứ không có thật. Mục đích là để bà L đi vay tiền chỗ khác cho hợp pháp”. Như vậy, ngoài lời trình bày ra, ông V không có chứng cứ nào khác để chứng minh là bà L đã nhận số tiền trên và bà P cũng không thừa nhận việc bà L đã nhận tiền của ông V. Do đó, việc ông V cho rằng bà L đã nhận đủ số tiền 4.560.000.000 đồng là không có căn cứ.

Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 18/7/2004 (bút lục số 269) ông V trình bày “Tôi mua với giá là 2.560.000.000 đồng, tôi đã giao đủ tiền sau khi ra công chứng theo Hợp đồng công chứng số 00012678”; các biên bản hòa giải ngày 12/8/2014 (bút lục số 240), ngày 22/10/2014 (bút lục số 243). Ông V đều trình bày: “Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất 1095,2 m² đất, giá là 2.560.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B đã giao đủ tiền 2.560.000.000 đồng cho bên A nhận sử dụng” và tại biên bản lấy lời khai bổ sung

(bút lục số 258 và 259) bà Y và ông V cùng trình bày “Ký 2 hợp đồng lần 1 giá 900.000.000 đồng, lần 2 ký 2.560.000.000 đồng, hợp đồng lần 1 giá 900.000.000 đồng bị hủy bỏ do bà P không làm giấy tờ S tên nên yêu cầu ghi giá trị thực của hợp đồng thứ 2”. Hoàn toàn không đề cập đến số tiền 4.560.000.000 đồng. Như vậy, số tiền 4.560.000.000 đồng được thể hiện trong giấy nhận tiền là không có thật.

- Về việc thực hiện nghĩa vụ chuyển giao đất: Ông V cho rằng sau khi nhận đủ tiền bà L xin thuê lại đất 02 tháng để tìm chỗ ở mới nên ông không yêu cầu giao đất, việc cho thuê đất có lập “Hợp đồng thuê nhà và đất”.

Xét, Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 09/8/2013 có nội dung “Tôi Quách Ngọc Uyên P có thuê của Nguyễn Quốc V toàn bộ diện tích: 1.095,2 m² thửa số 322, tờ bản đồ số 12, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 4.000.000 đồng một tháng, khi nào Nguyễn Quốc V lấy lại nhà và đất trên thì báo trước cho tôi 01 - 02 tháng, tôi sẽ thu xếp trả lại toàn bộ nhà đất trên cho ông V” giấy này do bà P là người ký tên thuê đất. Thực tế, bà L là người ở trên nhà và đất nhưng không thừa nhận việc thuê đất với ông V, bà P là người ký tên hợp đồng thuê nhà và đất nhưng không ở trên đất. Mặc khác, trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông V không đề cập đến việc cho thuê nhà và đất, tiền thuê nhà và đất và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng cho thuê nhà và đất.

Xét thấy, việc ông V cho rằng sau khi nhận đủ tiền bà L xin thuê lại nhà và đất 02 tháng để tìm chỗ ở mới cũng không được bà L và bà P thừa nhận, ông V cũng không có chứng cứ để chứng minh được việc cho bà L thuê nhà và đất. Như vậy, việc thuê nhà và đất này chỉ lập hợp đồng chứ không có thật. Do đó, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 012678 ngày 09/8/2013 được ký kết giữa ông V và bà P là không có thật.

[5]. Xét, “Giấy vay nợ” ngày 21/3/2013 có nội dung: “Tôi Phạm Mỹ L có vay của bà Quách Ngọc Uyên P số tiền 300.000.000 đồng... nay thỏa thuận ra Phòng công chứng làm giấy mua bán trên hình thức vay nợ tài sản gồm một sổ đỏ thửa số 322, tờ bản đồ số 12, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm quyền lợi cho bên vay và bên cho vay, khi nào bên vay trả tiền đầy đủ thì bên cho vay trả lại sổ đỏ và tờ khai L phí trước bạ, hủy bỏ hợp đồng mua bán và trả lại toàn bộ hồ sơ cho bên vay” và “Giấy trả tiền” ngày 17/6/2013 có nội dung: “Quách Ngọc Uyên P có nhận của ông Đinh Ngọc G số tiền 120.000.000 đồng”.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng “Giấy vay nợ” chỉ có bà P ký tên, không có người làm chứng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giữa bà L và bà P có quan hệ vay mượn tiền là không có căn cứ.

Xét thấy, Giấy vay nợ ngày 21/3/2013 là thể hiện ý chí giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự trên cơ sở tự do, tự nguyện cam

kết, thoả thuận. Mọi cam kết, thoả thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời quan hệ này pháp luật không quy định phải có người làm chứng. Việc “Giấy vay nợ” chỉ có bà P ký tên nhưng bà L là người cất giữ và cung cấp cho Tòa án. Như vậy, mặc nhiên bà L đã thừa nhận việc vay tiền với bà P. Do đó, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ.

Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 19/7/2017 cũng như các biên bản hòa giải bà P cũng đều xác nhận rằng ngày 21/3/2013 bà lấy tiền của bà Y 300.000.000 đồng do ông V chuyển khoản để cho bà L vay, việc bà L làm hợp đồng ủy quyền cho bà chỉ để bảo đảm cho số tiền vay 300.000.000 đồng khi nào bà L trả lại tiền thì ông V và bà Y trả lại sổ. Như vậy, việc bà L cho rằng có vay của bà P 300.000.000 đồng và lập hợp đồng ủy quyền cho bà P để bảo đảm cho số tiền vay là có căn cứ.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định giữa bà L và bà P có quan hệ vay mượn tiền theo Giấy vay nợ ngày 21/3/2013 và việc bà L ký hợp đồng ủy quyền cho bà P nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay là có thật.

Căn cứ vào Công văn số 39/CV-NAT.18 ngày 16/7/2018 của Ngân hàng A - Chi nhánh S - Phòng giao dịch T: Theo bảng sao kê thể hiện ngày 21/3/2013 ông V có chuyển tiền vào tài khoản của bà Quách Ngọc Uyên P số tiền 300.000.000 đồng, thời gian chuyển khoảng 13 giờ 21 phút và bà P đã rút số tiền này vào lúc 15 giờ 19 phút, ngày 21/3/2013.

Đồng thời, tại Biên bản lấy lời khai bổ sung của bà L, ông V (bút lục 259). Bà L và ông V đều xác nhận Giấy nhận tiền và hợp đồng thuê nhà và đất là do bà Y là người viết, bà P là người ký tên.

Xét thấy, việc ông V chuyển tiền vào tài khoản cho bà P phù hợp với lời khai của bà P về thời gian và số tiền 300.000.000 đồng mà bà P đã nhận của ông V để đưa cho bà L vay. Giấy nhận tiền và Hợp đồng thuê nhà và đất là do bà Y viết, bà P ký tên là hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của bà P. Do đó, có đủ cơ sở để xác định là ngày 21/3/2013 bà P nhận tiền của bà Y 300.000.000 đồng do ông V chuyển khoản để cho bà L vay, Giấy nhận tiền và hợp đồng thuê nhà và đất là do bà Y là người viết, bà P là người ký tên, việc nhận tiền và thuê nhà đất là không có thật và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2013 do bà P (là người đại diện theo ủy quyền cho bà L) chuyển nhượng cho ông V là không có thật. Do hai bên xác lập một cách giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa bà L, bà P, V.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự thì “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 giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”.

Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Quốc V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông V là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do đối tượng giao kết không đúng với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng với giá thực tế mà bà P ký nhận nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo là thiếu sót và cho rằng các bên có lỗi ngang nhau là chưa chính xác. Do đó Cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

[6]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh: Theo Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/9/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M thì Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch dân sự tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không đưa Văn phòng công chứng Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng quy định tại Điều 56 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Do các đương sự không có yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại khoản 9 Điều 25 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp theo pháp luật quy định. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V và chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M. Hủy bản án số 331/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm, các bên đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[7]. Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định chữ ký tổng cộng là 2.400.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Quốc V và bà Phạm Mỹ L đều đề nghị sẽ tự nguyện chịu phần chi phí giám định của mỗi bên đã đóng, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ông Nguyễn Quốc V đã đóng 1.200.000 đồng. Bà Phạm Mỹ L đã đóng 1.200.000 đồng.

[8]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 25; Điều 59; khoản 1 Điều 308; Điều 147; Điều 148 và Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122; Điều 127; Điều 129; Điều 137; Điều 385; Điều 471 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 11 Pháp Lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, Lệ phí Tòa án;

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 Điều 5 Luật công chứng năm 2006;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V.
2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07 tháng 9 năm 2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V về việc yêu cầu bà Phạm Mỹ L và những người liên quan giao phần đất diện tích 1095 m² (Một nghìn không trăm chín mươi lăm mét vuông), nhằm thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 012678 ngày 09 tháng 8 năm 2013 giữa bà Phạm Mỹ L, do bà Quách Ngọc Uyên P làm đại diện, với ông Nguyễn Quốc V vô hiệu. Buộc bà Quách Ngọc Uyên P có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quốc V số tiền 4.560.000.000 (Bốn tỷ năm trăm sáu mươi triệu) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông V có đơn xin thi hành án nếu bà P chưa thi hành trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà P còn phải trả cho ông V số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Buộc ông Nguyễn Quốc V có trách nhiệm giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01425.QSĐĐ/Q12/1999 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31 tháng 3 năm 1999, đăng ký thay đổi ngày 11 tháng 3 năm 2004, ngày 04 tháng 11 năm 2005, ngày 09 tháng 10 năm 2006, ngày 18 tháng 4 năm 2007, ngày 10 tháng 2 năm 2009 và tờ khai lệ phí trước bạ cho bà Phạm Mỹ L ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.600.000 (Bốn mươi một triệu sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AE ngày 09 tháng 7 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Quốc V được hoàn lại số tiền 41.400.000 (Bốn mươi một triệu bốn trăm nghìn) đồng.

- Bà Quách Ngọc Uyên P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.560.000 (Một trăm mười hai triệu năm trăm sáu mươi nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho bà Phạm Mỹ L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA ngày 12 tháng 9 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc V phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AB ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 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. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận M;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận M;
- Đương sự;
- Lưu (T22).

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

Võ Thị S