

Bản án số: 831/2025/DS-PT
Ngày: 30-7-2025
*Về việc “Tranh chấp yêu cầu
tuyên bố giao dịch dân sự vô
hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Vũ Bảo Nguyên.

Các Thẩm phán :

1. Ông Bùi Trọng Nghĩa.
2. Bà Đỗ Thanh Hương.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thái Ngọc Huyền – Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 11 tháng 6, 23 và 30 tháng 7 năm 2025 tại Phòng xử án của
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân
sự thụ lý số: 374/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh
chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm
2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng
nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2139/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng
4 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7961/2025/QĐ-PT ngày 11
tháng 6 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian tiến hành phiên tòa
số 9487/TB ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị T, sinh năm 1960. (Có mặt)

Địa chỉ: H ấp F, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

-Ông Trần Văn T1, sinh năm 1984 (Giấy ủy quyền số công chứng 21038
quyền số 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2023 tại Phòng C1 Thành
phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt khi Tòa án xét xử, có mặt khi Tòa án tuyên án).

Địa chỉ: I N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Ông Đinh Thế T2, sinh năm 1987; (Giấy ủy quyền số công chứng 21038

quyền số 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2023 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố C1) (Có mặt khi Tòa án xét xử, vắng mặt khi Tòa án tuyên án).

Địa chỉ: A L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1969. (Có mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Võ Thị Tường V, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: 1 ấp F, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1993. (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: B ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Võ Thị Tuyết N, sinh năm 197. (Có mặt).

3.3. Bà Võ Thị Hồng T4, sinh năm 1984. (Vắng mặt)

3.4. Bà Võ Thị Hồng H, sinh năm 1981; (Có mặt khi Tòa án xét xử, vắng mặt khi Tòa án tuyên án).

3.5. Bà Võ Thị Hồng Q, sinh năm 1989; (Có mặt khi Tòa án xét xử, vắng mặt khi Tòa án tuyên án).

3.6. Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1998; (Vắng mặt)

3.7. Ông Võ Tấn P1, sinh năm 1993; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: H ấp F, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Hồng T4:

Ông Trần Văn T5 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Đồng Tháp

3.8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: 1 đường T, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Nguyễn Hữu T6, sinh năm 1970; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 3 Khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Văn phòng C2; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: H T, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của Nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết .

NHẬN THẤY:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

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

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

Lần 1: Thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có kích thước 5m x 30m = 150m² thuộc thửa đất 362, tờ bản đồ số 7, theo Hợp đồng mua bán nhà và đất ký tay ngày 04/01/2010 và Giấy đặt cọc mua nhà đất ký tay ngày 27/01/2010.

Lần 2: Thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần đất có kích thước 3m x 28m = 84m² thuộc thửa đất 362, tờ bản đồ số 7, theo Giấy bán nhà và đất ký giấy tay ngày 24/08/2014.

Tổng cộng hai lần bà thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị P là 150m² + 84m² = 234m².

Vào ngày 02/12/2016, do gặp khó khăn nên bà có hỏi vay của bà Nguyễn Thị Thanh T3 số tiền 100.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thanh T3 đề nghị bà đến Văn phòng C2 ký hợp đồng vay rồi bà T3 đưa tiền. Cùng thời điểm đó, bà Phạm Thị P cũng yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng hai phần đất mà bà đã thỏa thuận chuyển nhượng như trình bày ở trên tại Văn phòng C2.

Theo ý chí và nhận thức của bà thì vào ngày 02/12/2016, bà đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng vay số tiền 100.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Thanh T3 và ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất 234m² theo hai lần thỏa thuận với bà Phạm Thị P. Do không biết chữ và không am hiểu pháp luật nên bà không biết và đã điền chỉ lặn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở với bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V chuyển nhượng toàn bộ 344,8m² đất thuộc thửa đất số 635, tờ bản đồ số 62 và căn nhà số C ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà chỉ đồng ý mượn tiền của bà Nguyễn Thị Thanh T3 số tiền 100.000.000 đồng và chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị P 234m² đất như đã thỏa thuận. Bà không có giao dịch mua bán căn nhà số C ấp F xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Võ Thị Tường V. Hiện gia đình bà vẫn đang sinh sống trong căn nhà này từ trước cho đến nay.

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

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày

02/12/2016 là vô hiệu do bà đã bị lừa dối chuyển nhượng toàn bộ 344,8m² đất thuộc thửa đất số 635, tờ bản đồ số 62 và căn nhà số C ấp F xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V. Hơn nữa quyền sử dụng đất với 344,8m² đất thuộc thửa đất số 635, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của cha mẹ chồng cho. Chồng bà tên là Võ Thành L, sinh năm 1952, chết ngày 09/07/1994 đến nay chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế cho các con. Bà chỉ là người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc một mình bà đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị P là không đúng với quy định của pháp luật.

Buộc bà Phạm Thị P, bà Võ Thị Tường V trả lại GCNQSDĐ số BY 661226, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00338 do UBND huyện H cấp ngày 02/04/2015 để bà đi xóa đăng ký biến động sang tên qua bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V vào ngày 15/12/2016.

Về hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu:

- Đối với bà Võ Thị Tường V do trên thực tế bà T không chuyển nhượng đất cho bà V và không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ phía bà V nên bà T không có bất kỳ nghĩa vụ gì liên quan đối với bà V.

- Đối với bà Phạm Thị P: Phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà P sau khi hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 013662 đề ngày 02/12/2016 giữa bà T, bà P, bà V thì bà T và bà P cùng nhau thực hiện thủ tục tách thửa phần diện tích đất 234m² để sang tên bà P theo quy định pháp luật.

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

Ngày 04/01/2010, bà P và chồng là ông Nguyễn Văn C có ký giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị Tuyết P2 đất có kích thước 5m x 30m thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã Đ, huyện H với giá tiền 495.000.000 đồng. Ngày 24/8/2014, bà P và ông C tiếp tục nhận chuyển nhượng 3m x 28 m với giá 336.000.000 đồng, vợ chồng bà đã trả cho bà T đủ tiền. Đến ngày 02/12/2016 bà T có gọi bà P lên phòng công chứng để công chứng Hợp đồng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Văn phòng C2. Khi ký hợp đồng công chứng vợ chồng bà thỏa thuận tên trên Hợp đồng chuyển nhượng là bà T chuyển nhượng cho bà và bà Võ Thị Tường V. Bởi vì bà chỉ nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích là 234m², phần còn lại bà T chuyển nhượng cho bà V. Vì vậy, bà P và bà V cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

buộc, lừa dối nhau cả.

Bà yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị T giao cho bà và bà Võ Thị Tường V thửa đất số 635; tờ bản đồ 62, diện tích 344.8m² và căn nhà trên đất tại địa chỉ: số C, ấp F, xã Đ, huyện H.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 02/12/2016 bị vô hiệu. Bà sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Võ Thị Tường V trình bày:

Bà V và bà T cùng con gái bà T là bà N đã biết nhau từ trước, gia đình bà T có khó khăn lâm vào nợ nần nên muốn bán căn nhà bà T đang ở để trang trải nợ nần, bà V được mẹ con bà T cho xem căn nhà này và giấy tờ nhà đất. Tại thời điểm bàn bạc mua bán đầu tiên là bà N gợi ý, sau đó bà V gặp bà T bàn bạc, trao đổi cụ thể giá cả và xem nhà đất, giấy tờ, bà T thống nhất giá 1.200.000.000 đồng cho phần nhà bà T đang ở. Thường thì mua bán là phải làm giấy đặt cọc, nhưng khi bà V xem giấy tờ nhà, đất thì thấy phần nhà đất bà T muốn bán chưa được tách thửa nên bà V không đặt cọc, nếu công chứng mua bán được thì sẽ ký công chứng mua bán giao tiền luôn, mẹ con bà T cũng có gợi ý là sau này từ từ sẽ tách thửa được. Vài ngày sau đó, mẹ con bà T cam kết với bà V rằng cứ ra công chứng chắc chắn sẽ công chứng được, ngày ra công chứng cứ mang theo đúng số tiền đã thỏa thuận vì họ có đi hỏi rồi. Do mẹ con bà T khẳng định với bà là chắc chắn sẽ ký được công chứng, sang tên bình thường, nên bà đã chuẩn bị số tiền như thỏa thuận để ra công chứng. Mẹ con bà T hẹn ra Văn phòng Công chứng Đất Việt để ký công chứng vào ngày 02/12/2016. Đến Văn phòng Công chứng thì bà V mới biết bà Phạm Thị P là người cùng mua đất với bà V, lúc này bà T, bà Tuyết N, bà P cùng bà V có nói rõ bà P mua phần nào, bà V mua phần nào, bà P đã nhận đất rồi chỉ ra công chứng để sang tên thôi, công chứng rồi hai bên sẽ đi hỏi thủ tục tách thửa. Lúc làm việc với Công chứng viên còn có bà Nguyễn Thị Thanh T3, lúc đó bà V mới biết trùng hợp bà T hẹn bà T3 ra để vay mượn tiền. Ngay sau khi ký kết hợp đồng, bà V đã giao cho bà T số tiền là 1.200.000.000 đồng ngay tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, mẹ con bà T còn kiểm đếm rõ ràng. Ngày 15/12/2016, các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Quá trình sang tên giấy tờ nhà đất, bà T và bà Tuyết N đều biết. Bà T có nói với bà xin ở lại phần căn nhà mà bà T bán trong 03 tháng để chờ tìm được nơi ở mới. Vì hoàn cảnh mẹ con bà T khó khăn, bao nhiêu nhà đất nhưng đã bán dần hết, còn một căn nhà này thôi, bà V mới thông cảm cho ở lại nhà trong lúc chờ tìm chỗ ở mới, nhưng sau 3 tháng bà V rất nhiều lần yêu cầu giao nhà thì bà T lại xin khát thêm thời gian, lúc thì nói lý do này, khi thì nói lý do khác. Bà T khởi kiện, bà V không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà T.

Bà V có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà T giao cho bà và bà P thửa đất số 632, tờ bản đồ số 7, diện tích 344,8m² và căn nhà tại địa chỉ: số C ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 013662/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp Tòa án xem xét giải quyết mà tuyên hợp đồng vô hiệu, bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 02/12/2016 bị tuyên vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C trình bày: Gia đình ông có mua của bà Võ Thị Tuyết L1 1 là 5m x 30m = 150m², thuộc thửa đất số 362, tờ bản đồ số 07 và lần 2, mua phần đất 3m x 28m thuộc thửa đất số 362, tờ bản đồ số 07. Tổng cộng hai lần với tổng diện tích là 234m².

Ngày 02/12/2016, mẹ con bà T có gọi điện thoại cho bà P lên Văn phòng C2 để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, gồm: bà Võ Thị T, bà Võ Thị Tuyết N, bà Võ Thị Tường V và bà Phạm Thị P. Ông là người chở bà P lên Văn phòng C2. Việc mua bán với bà Võ Thị T đã được thực hiện xong, vợ chồng ông đã trả tiền xong và đã được sử dụng, quản lý phần diện tích 234m² từ năm 2010. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông đã xây nhà có phép và gia đình bà T đã biết nhưng không có ý kiến. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T và thống nhất với phần trình bày của bà Phạm Thị P.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày:

Bà xác nhận ngày 02/12/2016, bà có mặt tại Văn phòng C2, có chứng kiến quá trình Công chứng viên đọc toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 013662/TP/CC-SCC/HĐGD về việc bà Võ Thị T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V căn nhà, đất tại thửa đất số 635, tờ bản đồ số 62 xã Đ, huyện H. Sau khi bà T nghe Công chứng viên đọc nội dung Hợp đồng thì không có ý kiến gì, thời điểm đó bà Võ Thị Tuyết N ngồi sát bên bà T. Công chứng viên tiến hành cho tất cả ký tên, lăn tay. Khi ký xong, bà cũng là người chứng kiến bà V đưa số tiền 1.200.000.000 đồng cho mẹ con bà T, bà T và bà N cùng đếm tiền.

Bà T3 khẳng định việc vay mượn tiền giữa bà và bà T, bà N là thỏa thuận riêng giữa bà T3 và mẹ con bà T, không có liên quan đến việc bà T bán nhà đất cho bà V, bà P. Việc làm chứng của bà là đúng, bà cam kết đã trình bày đúng sự thật và chịu trách nhiệm với phần trình bày của mình. Tại thời điểm làm việc ở Văn phòng công chứng, bà T hoàn toàn minh mẫn, giao tiếp bình thường với mọi người.

Việc bà cho bà T vay số tiền 100.000.000 đồng, bà T có nhu cầu vay tiền, đề nghị bà cho vay tiền thì bà cho vay, việc vay mượn tiền không có liên quan đến vụ án, bà T3 không có yêu cầu gì đối với bà T trong vụ án này. Do bận công

việc nên đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Ngày 02/12/2016 Văn phòng C2 có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số: 62 và căn nhà tại địa chỉ: C ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Bộ luật dân sự 2005, Luật đất đai năm 2013, Luật nhà ở năm 2014, Luật công chứng năm 2014 và các quy định có liên quan tại thời điểm công chứng, Công chứng viên Văn phòng C2 tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 013662 ngày 02/12/2016 đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C2 không nhận được bất kỳ thông tin tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện, ngăn chặn giao dịch đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Văn phòng C2 khẳng định việc công chứng các Hợp đồng nêu trên không có bất kỳ sai phạm, thiếu sót nào. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C2 xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tuyết N trình bày:

Tại bản tự khai ngày 10/8/2020, bà N khẳng định không biết gì về việc mua bán nhà của bà T và bà V. Sau đó, tại giai đoạn phúc thẩm, bà N trình bày ngày 28/10/2013, bà có vay mượn của bà Võ Thị Tường V với số tiền là 200.000.000 đồng tại Văn phòng C2. Tiếp đến, bà lại có chuyện cần tiền nên có mượn lại bà V với số tiền là 790.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận giữa bà và bà V là 5%/năm, tuy nhiên số tiền mà bà nhận được chỉ khoảng 550.000.000 đồng đã bao gồm lãi từng tháng. Tới năm 2017, do quá trình làm kinh tế không được thuận lợi nên bà đã không còn khả năng chi trả số tiền lãi kèm với số tiền đã vay trước đó với bà V.

Sau đó, bà có hẹn với bà V đến quán nước gần nhà để bàn chuyện trả tiền vay trước đó, bà có đề nghị rằng mẹ bà là bà Võ Thị T có được một phần đất nếu bán thì sẽ trả lại tiền cho bà V. Bà V đồng ý và có hẹn mẹ bà là bà Võ Thị Tuyết R viết giấy hứa rằng khi bán được đất thì sẽ trả lại cho bà V số tiền là 300.000.000 đồng. Tại thời điểm đó cả hai bên đã thống nhất phương án trả tiền nợ theo tờ giấy viết tay giữa bà V và bà T.

Để giải quyết việc gia đình, bà có ý định vay mượn tiền, nên có đề cập với bà V về việc mẹ bà muốn vay thêm số tiền là 100.000.000 đồng kèm lãi mỗi tháng là 2.000.000 đồng. Bà V đồng ý và hẹn mẹ bà lên Văn phòng C2 ký công chứng giao tiền. Nhưng hôm giao tiền thì bà thấy bà T3 là người giao tiền cho mẹ bà chứ không phải bà V. Từ khi giao tiền cho đến nay thì mẹ bà không liên lạc được với bà T3. Bà cũng khẳng định rằng giữa mẹ bà và bà V không ký bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc mua bán đất mà chỉ xoay quanh việc vay mượn tiền.

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

Bà H, bà T4, bà Q, ông P1 và ông Đ cùng xác nhận đang sinh sống tại nhà số H ấp F, xã Đ, huyện H. Nguồn gốc nhà đất tranh chấp trong vụ án này là do ông bà nội để lại cho bà T và ông L, gia đình hoàn toàn không mua bán nhà đất gì với bà Võ Thị Tường V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T6 trình bày: ông chỉ là người thuê nhà của bà P, ông không có liên quan gì trong vụ án, do công việc rất bận nên không có thời gian, ông đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử vụ án.

Sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm ban hành bản án số 498/2023/DS-PT ngày 25/4/2023 hủy bản án sơ thẩm số 1084/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn giải quyết lại theo quy định, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã tiến hành thu thập thêm các tài liệu, chứng cứ, tiến hành đối chất, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các bên đương sự tiến hành việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, các đương sự được triệu tập không có mặt đầy đủ, các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên ý kiến của mình nên không tiến hành hòa giải được. Vì vậy, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giá của tài sản tranh chấp: các bên đề nghị sử dụng kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 12.4.2021, không có yêu cầu định giá lại. Kết quả định giá của Công ty Cổ phần Đ1 ngày 12/4/2021 xác định phần tài sản được yêu cầu thẩm định có giá trị là 7.123.736.000 (bảy tỷ một trăm hai mươi ba triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn) đồng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/12/2016 là vô hiệu do bị lừa dối và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu như sau:

- Đối với bà Võ Thị Tường V do trên thực tế bà T không chuyển nhượng đất cho bà V và không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ phía bà V nên bà T không có bất kỳ nghĩa vụ gì liên quan đối với bà V.

- Đối với bà Phạm Thị P: Phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà P sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 013662 đề ngày 02/12/2016 giữa bà T, bà P, bà V vô hiệu thì bà T và bà P cùng nhau thực hiện thủ tục tách thửa phần diện tích đất 234m² để sang tên bà P theo quy định pháp luật.

Bị đơn - bà Phạm Thị P giữ nguyên ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà P yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn – bà Võ Thị Tường V giữ nguyên yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án buộc bà T giao cho bà và bà P thửa đất số 632, tờ bản đồ số 7, diện tích 344,8m² và căn nhà tại địa chỉ: số C ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 013662/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà V yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông P1, ông Đ, bà H, bà T4, bà Q giữ nguyên ý kiến trình bày và xác định đang ở trên nhà, đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tuyết N trình bày gia đình bà không giao dịch mua bán với bà V, tại phần hỏi trong phiên tòa, bà cho biết bản thân làm nghề môi giới nhà đất, ngày 02/12/2016 bà là người đi cùng bà T đến phòng công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C giữ nguyên ý kiến và khẳng định ông không chở bà T đến phòng công chứng như bà T khai nhận tại phiên tòa sơ thẩm lần đầu, ông chỉ chở vợ ông là bà P đến phòng công chứng thôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Thanh T3, ông Nguyễn Hữu T6, Văn phòng C2 có đơn xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2024/DS-ST ngày 05/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

“Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết .

Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/12/2016 là vô hiệu.

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

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị Tường V.

Buộc bà Võ Thị T và những người đang cư trú trên đất gồm: bà Võ Thị T, ông Võ Tấn P1, ông Võ Tấn Đ, bà Võ Thị Hồng Q, bà Võ Thị Hồng H và bà Võ Thị Hồng T4 có trách nhiệm liên đới giao cho bà Võ Thị Tường V và bà Phạm Thị P thửa đất số 635; tờ bản đồ 62, địa chỉ: xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 344.8m² và căn nhà trên đất có diện tích xây dựng: 63,3m²

tọa lạc tại địa chỉ: số C, ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 661226, sổ vào sổ cấp GCN CH 00338 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/4/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động ngày 15/12/2016”.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 18/12/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2024/DS-ST ngày 05/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, nội dung kháng nghị: đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

-Ngày 11/12/2024 bà Võ Thị T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2024/DS-ST ngày 05/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Bị đơn: Đề nghị y án sơ thẩm.

Không bên đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý và xét xử phúc thẩm vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Rút kháng nghị tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 18/12/2024 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2024/DS-ST ngày 05/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn về đề nghị hủy án sơ thẩm.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/12/2016 vô hiệu một phần do bị lừa dối. Hủy phần cập nhật sang tên bà V. Bà T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật sang tên đồng sở hữu cùng bà P.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Tường V. Bà V phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Giữ nguyên các nội dung còn lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết N1 trong hạn luật định, Người kháng cáo thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Tại Điều 2 Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 18/12/2024 ghi rõ: “*Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án số .../2024/DS-ST ngày 05/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn để điều tra xét xử lại*”.

Tại phiên tòa, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị đề nghị hủy án sơ thẩm tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 18/12/2024 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2024/DS-ST ngày 05/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn là rút kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị theo quy định tại khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

[1.3]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, điều kiện khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng pháp luật.

[2]. Xét pháp lý diện tích đất 344,8m² (trên đất có nhà diện tích 63,3m²) thuộc thửa 635, tờ bản đồ số 62 tọa lạc địa chỉ: C ấp F, xã Đ, huyện H được UBND huyện H cấp cho bà Võ Thị T theo GCN số BY 661226 (vào sổ cấp GCN: CH 00338) ngày 02/4/2015.

[2.1]. Căn cứ các công văn số 22724/CNHM ngày 22/9/2023 “V/v phúc đáp công văn 1019/TAHHM ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn” và số 19/CNHM “V/v phúc đáp công văn 1336/2023/TAHHM ngày 28/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn” ngày 02/01/2024 cùng các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp, lời trình bày của bà T đủ cơ sở xác định diện tích 344,8m² thuộc thửa 635, tờ bản đồ số 62, xã Đ, huyện H (đối tượng được các bên thỏa thuận mua bán trong hợp đồng) có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất số 632, tờ bản đồ số 7, xã Đ do bà Võ Thị T đăng ký sử dụng; nguồn gốc đất bà Võ Thị T được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện H cấp GCN số 1219/QSĐĐ ngày 25/6/1988. Theo GCN số 1219/QSĐĐ ngày 25/6/1998, bà Võ Thị T được sử dụng với diện tích 2.191m², bao gồm các thửa đất số 629, 630, 631, 632, tờ bản đồ số 7, thuộc xã Đ, huyện H.

Sau khi được cấp GCN bà T đã thực hiện nhiều giao dịch để chuyển dịch một phần quyền sử dụng đất lần lượt cho bà Đặng Thị R1 năm 2003, ông Chế

Văn H1 và bà Võ Thị Tuyết N năm 2004, bà Huỳnh Thị N2 vào năm 2004, ông Nguyễn Hồng P3, bà Nguyễn Minh P4 vào năm 2007, đến ngày 02/4/2015 diện tích 344,8m² thuộc một phần thửa số 632 tờ bản đồ số 7 được tách sổ ra thành diện tích đất 344,8m² thuộc thửa 635, tờ bản đồ số 62 thuộc xã Đ, huyện H, biến động cấp cho bà Võ Thị T theo GCN số BY 661226 (vào sổ cấp GCN: CH 00338) ngày 02/4/2015. Do đó, bà T là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 344,8m² thuộc thửa 635, tờ bản đồ số 62 nói trên.

[2.2].Xét thấy, quá trình từ khi được cấp GCN số 1219/QSDĐ ngày 25/6/1988 cho đến khi bà T chuyển dịch từng phần quyền sử dụng đất như trên đều chỉ có bà T thực hiện các thủ tục, các con bà T (gồm bà N, bà T4, bà H, bà Q, ông P1, ông Đ) đều không có ý kiến gì; tại thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD, người đứng tên trên GCN có số vào sổ cấp GCN: CH 00338 ngày 02/4/2015 là bà Võ Thị T; căn nhà 361/70/100B ấp F, xã Đ, huyện H do bà Võ Thị T xây dựng năm 2005. Vì vậy, việc bà T và các con bà T khẳng định bà T chỉ là người đại diện đứng tên trên GCN là không có cơ sở.

[2.3].Căn cứ theo quy định tại Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 118, Điều 119 Luật nhà ở năm 2014, xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng bà Võ Thị Tuyết T7 bên chuyển nhượng trong hợp đồng có quyền chuyển nhượng và có đầy đủ các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

[3].Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/12/2016 lập tại Văn phòng C2 giữa bà Võ Thị T với bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V.

[3.1].Xét thấy, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định của Luật đất đai 2013, Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 121 và Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014. Tại thời điểm ký kết các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

[3.2].Căn cứ hồ sơ công chứng do Văn phòng C2 cung cấp có cơ sở xác định tại thời điểm công chứng, Văn phòng C2 đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2014.

Giao dịch giữa các bên được thực hiện tại Văn phòng C2, bà T không biết chữ thuộc trường hợp có mời người làm chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014. Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thanh T3 là người đã trên 18 tuổi, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có chứng cứ chứng minh bà T3 có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng.

[3.3].Tại khoản 1 Điều 122 (Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở) Luật Nhà ở năm 2014 quy định:

“Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.”

[4].Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết .

Bà T cho rằng, chồng bà tên là Võ Thành L, sinh năm 1952, chết năm 1994 đến nay chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế cho các con. Bà chỉ là người đại diện các thừa kế đứng tên trên GCN. Việc một mình bà đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V là không đúng với quy định của pháp luật. Hơn nữa, bà T không biết chữ nên đã bị bà P và bà V lừa dối, thực tế bà không bán đất cho bà V. Nay bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/12/2016 tại Văn phòng C2 giữa bà Võ Thị T với bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V vô hiệu do bị lừa dối.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, bà T kháng cáo, yêu cầu:

-Sửa án sơ thẩm, xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/12/2016 tại Văn phòng C2 giữa bà Võ Thị T với bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị P, bà Võ Thị Tường V trả lại GCN số BY 661226, số vào sổ cấp GCN: CH 00338 để bà đi xóa đăng ký biến động sang tên qua bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V vào ngày 15/12/2016.

-Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V.

Xét thấy,

[4.1].Theo phân tích tại Mục [2] và M [3], bà T là chủ sở hữu hợp pháp diện tích đất 344,8m² (trên đất có nhà diện tích 63,3m²) thuộc thửa 635, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại địa chỉ: C ấp F, xã Đ, huyện H thuộc xã Đ, huyện H theo GCN số BY 661226 (vào sổ cấp GCN: CH 00338) ngày 02/4/2015 nên bà T có toàn quyền định đoạt tài sản theo quy định của pháp luật.

[4.2].Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/12/2016 lập tại Văn phòng C2 giữa bà Võ Thị T với bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V được lập đúng trình tự, thủ tục, thành phần được Luật Công chứng năm 2014 quy định.

[4.3].Theo hồ sơ vụ án và lời khai nhận của đương sự tại phiên tòa thể hiện:

-Ngày 04/01/2010, bà P và chồng là ông Nguyễn Văn C có ký giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị Tuyết P2 đất có kích thước 5m x 30m thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã Đ, huyện H với giá tiền

495.000.000 đồng. Ngày 24/8/2014, bà P và ông C tiếp tục nhận chuyển nhượng 3m x 28m với giá 336.000.000 đồng, vợ chồng bà đã trả cho bà T đủ tiền cho bà T. Tuy nhiên, các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được do không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật.

-Vào ngày 02/12/2016, bà N (con gái bà T, người có giao dịch vay tiền với bà V) chở bà T, ông C chở bà P, bà V (tự đi) cùng đến Văn phòng C2. Tại đây, các bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2016.

Theo bà P, bà V và ông C, khi ký hợp đồng công chứng vợ chồng bà P thỏa thuận cùng đứng tên trên hợp đồng với bà V nhận chuyển nhượng của bà T 344,8m² đất (có nhà), bà P chỉ nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích là 234m², phần còn lại bà T chuyển nhượng cho bà V. Vì vậy, bà P và bà V cùng đứng tên bên nhận chuyển nhượng và cùng đứng tên trên GCN sau này, cùng nhau sử dụng đất. Tuy nhiên, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập bản vẽ chia đất. Như vậy, về mặt pháp luật, bà P và bà V đã thỏa thuận đồng sở hữu đối với tài sản sẽ nhận chuyển nhượng, nếu quyền về tài sản bị xâm phạm thì chủ thể bị xâm phạm quyền lợi là bà P và bà V.

Bà T cho rằng, bà đến Văn phòng C2 chỉ để vay tiền của bà V (do bà N giới thiệu), khi ký hợp đồng thì bà nghĩ rằng chỉ ký hợp đồng vay tiền của bà T3, không ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà P, bà V. Bà đã bị bà P, bà V lừa dối. Tuy nhiên, bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bị lừa dối.

[4.4].Hội đồng xét xử nhận thấy.

[4.4.1].Theo phân tích tại Mục [2], bà T đã nhiều lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy bà T đã có hiểu biết, kinh nghiệm khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bà N (có làm môi giới nhà đất, cũng đã nhiều lần có giao dịch vay tiền) cùng đi với bà T đến Văn phòng C2 gặp ông C, bà P và bà V nên việc bà T bị bà V, bà P lừa dối ký hợp đồng vay tiền thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của Công chứng viên là khó xảy ra.

Theo sự thừa nhận của đương sự, sự thật không có việc bà T vay tiền của bà V, bà P, việc vay tiền chỉ diễn ra giữa bà Nguyễn Thị Thanh T3 với bà T, các bên có lập hợp đồng vay tiền vào ngày 02/12/2016 (đã giao nhận xong tiền vay) bên ngoài Văn phòng Công chứng. Do đó, ngoài mục đích vay tiền, bà T và bà N đến Văn Phòng C2 còn phải có mục đích khác.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng bà T ký với bà P và bà V là hợp đồng khác được bà T thỏa thuận và ký kết trong ngày 02/12/2016, hợp đồng này không phải là hợp đồng vay tiền vì nhu cầu vay tiền của bà T đã được bà T3 đáp ứng (bà V, bà P và bà T cũng xác định không có giao dịch vay tiền giữa hai bên). Với kinh nghiệm, hiểu biết của bà T, bà N và sự việc diễn ra tại Văn phòng

C2, có cơ sở xác định bà T không bị nhầm lẫn, lừa dối như bà đã trình bày mà giữa bà T với bà V và bà P đã có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/12/2016 tại Văn phòng C2.

[4.4.2]. Mặt khác, chính bà T đã giao GCN cho bà P, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2016, bà P và bà V đã làm thủ tục cập nhật biến động sang tên cho hai bà vào ngày 15/12/2016, hiện bản chính GCN số CH: 00338 ngày 02/4/2015 do bà P và bà V quản lý.

Ngày 24/5/2019, bà V và bà P được UBND huyện H cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn số 1789/GPXD, theo đó tổng diện tích xây dựng: 209,70m² (trong đó: tầng 1: 124,25m², tầng 2: 135,71m²), công trình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Bà T và gia đình không có khiếu nại, khởi kiện đối với hợp đồng, trách nhiệm thực hiện các nội dung của hợp đồng của phía bà P, bà V; biết rõ việc bà P, bà V xây dựng nhà mà không phản đối nhưng bà T và gia đình không thực hiện giao đủ nhà đất cho bà V, bà P theo thỏa thuận tại Hợp đồng đã ký là vi phạm hợp đồng.

[4.4.3]. Xét ngoài lời trình bày thì bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh Văn phòng C2 đã thực hiện không đúng thủ tục, trình tự công chứng, cũng như không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc bà T bị nhầm lẫn, lừa dối hoặc bị đe dọa khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng với bà P và bà V.

[4.4.4]. Từ những phân tích trên, không có cơ sở xác định bà T bị nhầm lẫn, lừa dối hay bị đe dọa khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/12/2016 tại Văn phòng C2, hợp đồng này có hiệu lực tại thời điểm công chứng.

[4.5]. Đối với yêu cầu phản tố của bà V.

Bà V, bà P, ông C cùng xác định có thỏa thuận nhưng không lập văn bản: bà P sử dụng phần diện tích 234m² trong phần diện tích 344,8m² thuộc thửa 635, tờ bản đồ số 62, xã Đ, huyện H, bà V sử dụng phần diện tích còn lại, hai bên cùng là bên nhận chuyển nhượng trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD. Bà V và bà P, ông C xác nhận không có tranh chấp với nhau và tự thỏa thuận phần diện tích đất 344,8 m² đã mua bán với bà T.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/12/2016 tại Văn phòng C2 có hiệu lực, bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V là chủ sở hữu hợp pháp của phần đất diện tích là 344,8m² và nhà ở tại thửa đất số 635; tờ bản đồ 62, xã Đ, huyện H theo GCN số BY 661226 (sổ vào sổ cấp GCN: CH 00338) do Ủy ban nhân dân

huyện H cấp ngày 02/04/2015 cập nhật biến động cho bà Phạm Thị P và bà Võ Thị Tường V ngày 15/12/2016.

Việc gia đình bà T chưa bàn giao toàn bộ nhà, đất theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng: “*Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và căn nhà nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về sở hữu nhà ở cho bên B vào thời điểm sau khi ký hợp đồng công chứng*” cho bà V và bà P, là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, nên buộc bà Võ Thị T và những người đang cư trú trên đất gồm bà Võ Thị T, ông Võ Tấn P1, ông Võ Tấn Đ, bà Võ Thị Hồng Q, bà Võ Thị Hồng H, bà Võ Thị Hồng T4 phải bàn giao cho bà Võ Thị Tường V và bà Phạm Thị P thừa đất số 635; tờ bản đồ 62, diện tích 344,8m² và căn nhà trên đất tại địa chỉ: số C, ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5].Bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở nên Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bà T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2024/DS-ST ngày 05/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6].Các nội dung không bị kháng cáo có hiệu lực pháp luật.

[7].Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8].Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo qui định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ Điều 284 và Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

-Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Đình chỉ xét xử đối với kháng nghị đề nghị hủy bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2024/DS-ST ngày 05/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 18/12/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2024/DS-ST ngày 05/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết .

Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 013662/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/12/2016 là vô hiệu.

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

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị Tường V.

Buộc bà Võ Thị T và những người đang cư trú trên đất gồm: bà Võ Thị T, ông Võ Tấn P1, ông Võ Tấn Đ, bà Võ Thị Hồng Q, bà Võ Thị Hồng H và bà Võ Thị Hồng T4 có trách nhiệm liên đới giao cho bà Võ Thị Tường V và bà Phạm Thị P thửa đất số 635; tờ bản đồ 62, địa chỉ: xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 344,8m² và căn nhà trên đất có diện tích xây dựng: 63,3m² tọa lạc tại địa chỉ: số C, ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 661226, sổ vào sổ cấp GCN CH 00338 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 02/4/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động ngày 15/12/2016.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, bà T đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị T được miễn án phí theo quy định. H2 lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) theo biên lai số AA/2019/0004943 ngày 10/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8).

H2 lại cho bà Võ Thị Tường V số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2019/0074064 ngày 27/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8).

5. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 8;
- Phòng THADS khu vực 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Bảo Nguyên