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: 474/2020/DS-PT
Ngày: 04/6/2020
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên
2. Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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*:** Võ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 04/6/2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 222/2020/TLPT-DS ngày 24/02/2020, về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Toà án nhân dân huyện Củ Chi bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2481/2020/QĐXXPT-DS ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1945 (chết ngày 01/3/2017)
Địa chỉ: Tổ MB, Ấp MM, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.
Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B:
1.1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1944
Địa chỉ: Tổ S, Ấp MM, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.
1.2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1962 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ MH, Ấp M, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.
1.3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970
Địa chỉ: Tổ M, Ấp C, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.
1.4. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1976
Địa chỉ: Tổ 1, Ấp 4, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.
1.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1978
1.6. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1981
1.7. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Tổ 6, Ấp 11, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.8. Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp MM, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, bà S, bà L, bà L1, bà T, ông T1, ông B, ông H: Ông Trần Văn D, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 10, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: 10 TP, Phường T, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Diệp Thị Kim O, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: 10 TP, Phường T, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, Ấp 11, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Phạm Thanh H1, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Hẻm 127, Ấp 1A, xã TTT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Trần Thị Bích N, sinh năm: 1972

Địa chỉ: 7/13 ĐN, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Trần Thái Triều C, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 259/48A HHN, Phường H, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Huỳnh Phước H1, Công ty Luật TNHH Hãng Luật HĐ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng B: Ông Nguyễn Mạnh C1 (vắng mặt)

Địa chỉ: 25/5 HV, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Ông Cao Văn S1, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 22T8 đường DD11, phường THT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị S.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn B ngày 16/9/2015 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/4/2019 của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tố tụng của nguyên đơn; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tố tụng của nguyên đơn ủy quyền cho ông Trần Văn D đại diện trình bày:

Nguyên trước đây Ông Nguyễn Văn B đứng tên quyền sử dụng đất số 491 QSDĐ/HTH, thửa đất số 6-1, 7-2, tờ bản đồ số 14, diện tích 637,2m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 24/4/2002. Do gia đình ông B gặp khó khăn

cần tiền chữa bệnh nên ngày 08/01/2010, ông B có vay tiền của ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ nhưng ông Đ không đồng ý ký hợp đồng vay tiền mà ông Đ buộc ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới cho vay tiền. Vì cần tiền chữa bệnh nên ông B phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Đ tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, hợp đồng số 000792 ngày 08/01/2010, số tiền giao dịch là 200.000.000 đồng, với lãi suất là 5%/tháng. Khoản tiền 200.000.000 đồng này đã trừ đi 30.000.000 đồng (trong đó 20.000.000 đồng là dịch vụ môi giới và 10.000.000 đồng nhận trước lãi tháng đầu), nên ông B thực nhận là 170.000.000 đồng. Sau đó, ông B liên tiếp đóng lãi 06 tháng là 60.000.000 đồng. Hợp đồng đến hạn ông B đề nghị ông Đ thanh lý hợp đồng nhưng ông Đ cố tình tránh mặt ông B và đã lén lút lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mà không thông báo cho ông B biết. Hiện tại, ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất số BH 600637, số vào sổ cấp GCN: CH04191 ngày 29/12/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp. Hiện ông Đ đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng phần diện tích trên cho Bà Trần Thị Bích N.

Nay Ông Nguyễn Văn B đã chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tố tụng của ông B tiếp tục yêu cầu khởi kiện của ông B là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000792 ngày 08/01/2010 lập tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa Ông Nguyễn Văn B, Bà Trần Thị M với ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ vì ông Đ có nhận tiền lãi nên hợp đồng vô hiệu do giả cách.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị M ủy quyền cho ông Phạm Thanh Hải đại diện trình bày:

Ông Hải thống nhất với yêu cầu và trình bày của ông Trần Văn D và xác định yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng số 000792 lập tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/01/2010 giữa Ông Nguyễn Văn B, Bà Trần Thị M với ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ là vô hiệu, vì giao dịch giữa ông B, bà M và ông Đ là giao dịch vay mượn tiền. Khi ông B, bà M với ông Đ giao dịch thì giá trị quyền sử dụng đất là 3.000.000.000 đồng và ông Đ giao dịch với bà Ngọc giá trị quyền sử dụng đất là 5.000.000.000 đồng, nên giữa ông B, bà M với ông Đ không thể là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 12/4/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị Bích N trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 637,2m^2, thửa đất 195, tờ bản đồ số 63 tọa lạc tại xã TTĐ, huyện CC từ ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ và Bà Diệp Thị Kim O theo hợp đồng công chứng số 017602 lập tại Phòng Công chứng Củ Chi ngày 25/8/2015 là đúng theo luật định. Bà không biết việc giao dịch giữa ông B, bà M với ông Đ. Ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 600637, số vào sổ cấp GCN: CH04191 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi

cấp ngày 29/12/2011, nên bà nhận chuyển nhượng phần đất trên. Bà được cơ quan có thẩm quyền cập nhật đăng bộ ngày 05/10/2015.

Nay bà yêu cầu ông Đ, bà O phải bàn giao hiện trạng đất đã thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2015 và yêu cầu ông B và bà M phải dọn ra khỏi căn nhà, để giao nhà cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Mạnh C1 đại diện theo pháp luật trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ Phòng Công chứng B nhận thấy việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000792 ngày 08/01/2010 đã được Công chứng viên Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng giao kết trên cơ sở tự nguyện của các bên. Vì vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Luật Công chứng năm 2006, các bên có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình đã được ghi nhận trong hợp đồng.

Tuy nhiên, ngoài những nội dung thỏa thuận giữa các bên đã được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì giữa các bên có thỏa thuận nào khác hay không, Công chứng viên hoàn toàn không biết. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp, Tòa án có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giao dịch dân sự giả tạo nên vô hiệu theo quy định của pháp luật thì đề nghị Tòa án xác định Công chứng viên Phòng Công chứng B không có lỗi và xem xét áp dụng quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, trong trường hợp ông Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người thứ ba.

Người làm chứng ông Cao Văn S1trình bày:

Ông với ông Trần Văn D có quan hệ làm ăn cùng nhau. Ông có mượn quyền sử dụng đất của ông B thuộc thửa 6-1, 7-2, tờ bản đồ số 14, diện tích 637,2m^2. Ngày 08/01/2010, ông B, bà M có ký hợp đồng với ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ vay số tiền 200.000.000 đồng tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, ông nhận tiền từ ông Đ. Ông có giao cho ông Trần Văn D số tiền 60.000.000 đồng để đóng lãi cho ông Đ. Sau đó, ông có liên lạc với ông D để liên lạc với ông Đ chuộc lại quyền sử dụng đất nhưng không liên lạc được với ông Đ. Ông có trách nhiệm trả số tiền trên cho ông B, bà M. Tổng cộng ông mượn của ông Dùa, ông B số tiền 500.000.000 đồng, trong đó có 200.000.000 đồng ông B thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông mượn tiền và ông đã nhận tiền từ ông Đ tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh. Lúc nhận tiền ông không ghi giấy mượn tiền, sau đó theo yêu cầu của ông D thì

ông mới ghi giấy mượn tiền và biên nhận ngày 08/01/2010. Ông không có ký nhận giấy tờ gì với ông Đ.

Ông có làm ăn chung với bà Trương Thị Ánh Nga, bà Nga không phải là vợ của ông và không liên quan gì đến số tiền ông nhận từ ông Đ tại Phòng Công chứng B. Hiện tại bà Nga đã thay đổi chỗ ở nên ông không rõ địa chỉ mới của bà Nga.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14/01/2020, Toà án nhân dân huyện Củ Chi đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Bà Trần Thị M, Bà Nguyễn Thị S, Bà Nguyễn Thị L, Bà Nguyễn Thị L1, Bà Nguyễn Thị Ngọc T, Ông Nguyễn Đức T1, Ông Nguyễn Đức H và Ông Nguyễn Ngọc B tiếp tục yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn B là yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng số 000792 ngày 08/01/2010 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ông Nguyễn Văn B, Bà Trần Thị M với ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ là vô hiệu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B (đã chết) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tố tụng của ông B là Bà Trần Thị M, Bà Nguyễn Thị S, Bà Nguyễn Thị L, Bà Nguyễn Thị L1, Bà Nguyễn Thị Ngọc T, Ông Nguyễn Đức T1, Ông Nguyễn Đức H và Ông Nguyễn Ngọc B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Bà Trần Thị M, Bà Nguyễn Thị S, Bà Nguyễn Thị L, Bà Nguyễn Thị L1, Bà Nguyễn Thị Ngọc T, Ông Nguyễn Đức T1, Ông Nguyễn Đức H và Ông Nguyễn Ngọc B số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2014/0001975 ngày 27/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/01/2020, Bà Nguyễn Thị S nộp đơn kháng cáo.

Ngày 12/02/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị S là người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tố tụng của nguyên đơn ủy quyền cho ông Trần Văn D đại diện yêu cầu giám định chữ ký của ông Đ trong hợp đồng cam kết 08/01/2010 và biên nhận tiền ngày 23/3/2011. Trên phần đất tranh chấp có mộ và 02 căn nhà của Ông Nguyễn Văn B và của Ông Nguyễn Đức T1. Cấp sơ thẩm không đưa Nguyễn Thị Ngọc Hân, Nguyễn Minh Hiếu, Nguyễn Đức Trung, Nguyễn Thùy Linh, Nguyễn Đức Lợi là những người đang cư ngụ tại hai căn nhà nêu trên vào tham gia tố tụng.

Đồng thời, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000792 ngày 08/01/2010 lập tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa Ông Nguyễn Văn B, Bà Trần Thị M với ông Nguyễn Đình Hoàng

Quan Đ vô hiệu do giả tạo. Căn cứ Hợp đồng cam kết ngày 08/01/2010; Biên nhận tiền ngày 23/3/2011, thể hiện ông Đ có nhận tiền lãi của ông B nên thực chất đây là hợp đồng vay tiền giữa ông Đ và ông B.

+ Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B gồm: bà M, bà Lệ, bà Lành, bà Thủy, ông Thuận, ông Bình, ông Hòa cùng ủy quyền cho ông D đại diện thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà S.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Trần Thị Bích N và người đại diện theo ủy quyền của bà Ngọc là bà Trần Thái Triều C yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của bà S; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự và các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Tại bản tự khai ngày 23/3/2017, Bà Trần Thị M trình bày, hiện trên phần đất tranh chấp có tất cả 04 người đang sinh sống gồm Trần Thị Mươi, Nguyễn Đức Thuận, Nguyễn Ngọc Bình và Nguyễn Thùy Linh. Bà Linh chưa được tham gia tố tụng. Tòa cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh để đưa những người đang sinh sống trên đất tranh chấp tham gia tố tụng là vi phạm Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hiện phần đất tranh chấp đang có căn nhà của gia đình ông B xây dựng để ở từ trước đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà M với ông Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà Ngọc chỉ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đề cập đến tài sản trên đất, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, đồng thời không đề cập đến tài sản trên đất là vi phạm điều 101; 104 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giấy biên nhận tiền ngày 23/3/2011 có nội dung: "Tôi Đạt đã có nhận A. Dùa tổng cộng 06 tháng lãi là 60 triệu đồng của Ông Nguyễn Văn B Ấp 11 Tân Thạnh Đông, Củ Chi. Đến nay A. Dùa còn nợ tôi lại 8 tháng lãi là 80 triệu đồng" đây là chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo che đậy cho hợp đồng vay mượn số tiền 200.000.000 đồng giữa ông B và ông Đ. Bản án sơ thẩm cho rằng, phía nguyên đơn trả tiền lãi cho ông Đ nhưng không cụ thể là tiền lãi của số tiền gốc vay mượn là bao nhiêu và giấy nhận tiền lãi từ ông D không thể hiện người nhận tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng là ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ…là chưa đánh giá đúng thực tế khách quan của vụ án.

Giấy nhận tiền ngày 23/3/2011, do nguyên đơn cung cấp, đây là chứng cứ có ý nghĩa xuyên suốt để giải quyết tranh chấp các mối quan hệ giữa ông B với ông Đ và giữa ông Đ với bà Ngọc. Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm

không tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của ông Đ trong biên nhận tiền ngày 23/3/2011 mà bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm khoản 2 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Vì các lẽ trên, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận đơn kháng cáo của bà S và hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Củ Chi để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bị đơn ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Diệp Thị Kim O và Bà Trần Thị M ủy quyền cho ông Phạm Thanh Hải đại diện đã được tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Mạnh C1 đại diện theo pháp luật có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Án sơ thẩm, xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo khoản 11 Điều 26 là không đúng quy định. Bởi vì, theo Đơn khởi kiện ngày 14/9/2015 của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn B và tại biên bản phiên tòa ngày 14/01/2020, ông Trần Văn D là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 000729 ngày 08/01/2010 của Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ông Nguyễn Văn B, Bà Trần Thị M với ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ vô hiệu do giả tạo. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án này "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 491QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 24/4/2002 thể hiện: Ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng 1.625m^2 đất, số thửa 6-1, 7-1, 7-2, tờ bản đồ số 14, tại xã TTĐ, huyện CC. Tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận có nội dung: Thửa 6-1, 7-1, 7-2 đã tách thành thửa 709 và được cấp mới GCNQSDĐ diện tích 646,4m^2 (có 71,1m^2 đất ở) đã chuyển nhượng cho Phạm Đăng Thu theo HĐ số 36, quyển số 6TP/CC ngày 08/8/2007. Theo GCN số H025150/13/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xác nhận ngày 09/10/2008 và thửa 6-1, 7-1, 7-2 đã tách thành thửa 711 và được cấp mới GCNQSDĐ diện tích 341,4m^2 (có 37,2m^2 đất ở) đã chuyển nhượng cho Trần

Văn Lành theo HĐ số 182 quyển số 16TP/CC ngày 22/12/2008 theo GCN số H00267/13/QSDĐ (bút lục số 145 – 146).

[4] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000729/HĐ-CNĐ do Công chứng viên Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/01/2010 có nội dung: Ông Nguyễn Văn B, Bà Trần Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ quyền sử dụng đất thửa đất số 6-1, 7-2, tờ bản đồ số 14, diện tích 637,2m^2, tọa lạc tại xã TTĐ, huyện CC, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 491QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 24/4/2002, đăng ký thay đổi ngày 23/01/2009, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt sau khi hoàn tất thủ tục công chứng (bút lục số 155 – 159).

[5] Theo Hợp đồng cam kết ngày 08/01/2010 có nội dung: Ông Nguyễn Văn B và Bà Trần Thị M là đồng sở hữu thửa đất số 6-1, 7-2, tờ bản đồ số 14, diện tích 637,2m^2 tọa lạc tại xã TTĐ, huyện CC. Chúng tôi đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ với số tiền 200.000.000 đồng. Nay bên mua ông Đ xin cam kết trong thời gian 03 tháng nếu ông B, bà M có nhu cầu mua lại thửa đất trên thì tôi đồng ý sẽ bán lại cho ông B, bà M với số tiền 200.000.000 đồng. Nếu sau 03 tháng ông bà không thu xếp được tiền để mua lại thì tôi sẽ tiến hành đăng bộ sang tên, về phía ông B, bà M phải tiến hành thủ tục giao đất và không có ý kiến hay khiếu nại gì. Đồng thời, tại phần cuối của hợp đồng này thể hiện: Đã nhận lãi tháng 1 và đóng lãi đầu tháng (phía sau bút lục 155).

[6] Theo Biên nhận tiền ngày 23/3/2011 của ông Đ có nội dung: "Tôi Đạt đã có nhận A. Dùa tổng cộng 06 tháng lãi là 60 triệu đồng của Ông Nguyễn Văn B Ấp 11 Tân Thạnh Đông, Củ Chi. Đến nay A. Dùa còn nợ tôi lại 8 tháng lãi là 80 triệu đồng" (bút lục 147).

[7] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH04191 do Ủy ban nhân huyện Củ Chi cấp ngày 29/12/2011 thể hiện: Ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ được quyền sử dụng đất thửa số 195, tờ bản số 63, diện tích 637,2m^2 tọa lạc tại xã TTĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh và tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận có nội dung, chuyển nhượng cho Bà Trần Thị Bích N có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Củ Chi ngày 05/10/2015 (bút lục số 116).

[8] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có tài sản khác gắn liền với đất) số 017602/HĐ-CNQSDĐ do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Củ Chi chứng nhận ngày 25/8/2015 có nội dung: Ông Nguyễn Đình Hoàng Quan Đ chuyển nhượng cho Bà Trần Thị Bích N quyền sử dụng đất thửa đất số 195, tờ bản đồ số 63, diện tích 637,2m^2, mục đích sử dụng đất ở 108m^2, đất trồng cây hàng năm khác 529,2m^2, tọa lạc tại xã TTĐ, huyện CC, với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng (bút lục số 186 – 191).

[9] Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất bổ túc hồ sơ xin giải quyết tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi do Công ty TNHH Thiết kế đo đạc

An Việt lập ngày 27/8/2019 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Củ Chi duyệt ngày 13/9/2019 thể hiện trên thửa đất 195-1 có nhà T.tole (bút lục số 211 - 212).

[10] Xét, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, khi thu thập chứng cứ để giải quyết hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm không hỏi các đương sự trong vụ án, có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không? Nếu không yêu cầu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu (việc giải thích phải ghi vào biên bản). Đồng thời, nguyên đơn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2010, giữa ông B, bà M với ông Đ thực chất là hợp đồng vay tài sản. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ ghi lời khai đối với số tiền vay, thời điểm vay, đã trả lãi được bao nhiêu và nếu xác định là hợp đồng vay tiền thì nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền vay và lãi như thế nào? Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 12/4/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị Bích N yêu cầu ông Đ, bà O phải bàn giao hiện trạng đất đã thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2015 và yêu cầu ông B và bà M phải dọn ra khỏi căn nhà, để giao nhà cho bà. Như vậy, yêu cầu này của bà Ngọc là yêu cầu độc lập nhưng cấp sơ thẩm không ra thông báo cho bà Ngọc phải làm đơn yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 201; Điều 202 và Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Căn cứ Bản vẽ sơ đồ nhà đất bổ túc hồ sơ xin giải quyết tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi do Công ty TNHH Thiết kế đo đạc An Việt lập ngày 27/8/2019 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Củ Chi duyệt ngày 13/9/2019 và lời trình bày của các đương sự xác nhận hiện trên thửa đất 195-1 có nhà T.tole của gia đình ông B đang sử dụng. Cấp sơ thẩm, khi giải quyết vụ án không xem xét phần xây dựng căn nhà trên đất chuyển nhượng và định giá tài sản là giá trị căn nhà của gia đình ông B để làm căn cứ giải quyết vụ án. Như vậy, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Củ Chi để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[12] Tại bản tự khai ngày 23/3/2017 của Bà Trần Thị M và tại phiên tòa phúc thẩm, bà S trình bày, hiện cư ngụ trong hai căn nhà của ông B và của ông Thuận có Nguyễn Thị Ngọc Hân, Nguyễn Minh Hiếu, Nguyễn Đức Trung, Nguyễn Thùy Linh, Nguyễn Đức Lợi, theo hai quyển sổ hộ khẩu. Cấp sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án, cần tiến hành xác minh những người đang cư ngụ tại căn nhà trên phần đất chuyển nhượng để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận kháng cáo của bà S. Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân

dân huyện Củ Chi để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

[14] Do hủy bản án sơ thẩm nên đối với yêu cầu của bà S đề nghị giám định chữ ký của ông Đ và lời trình bày nội dung của các đương sự; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngọc và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm, nên bà S không phải chịu theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị S.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1745/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/02/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Hủy bản án số 05/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S không phải chịu. Hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị S (ông D nộp thay) số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0083376 ngày 21/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận Củ Chi;
- TAND quận Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Lê Ngọc Tường