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: 727/2021/DS-PT
Ngày: 22/12/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị T Loan

2. Bà Trần Thị Thủy

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 30 tháng 11 năm 2021 và ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 140/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 433/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa dán nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3755/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Xuân D, sinh năm 1954 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 177 đường T, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1983 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 7 đường 14, Khu đô thị mới H, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2015)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Văn Thuyên – Trưởng Văn phòng Luật sư Phạm Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 424B đường B, khu phố 1, phường P, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Doãn T – Trưởng Văn phòng Luật sư Lê Doãn T và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

3.1. Ông Võ Hồng H; sinh năm 1958 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 19A đường T, khu phố T, phường L, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Lưu Thị N, sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 424B đường B, khu phố 1, phường P, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị Trúc M, sinh năm 1978 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 52 đường số 4, Khu dân cư H, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Lê Văn H (Có đơn xin vắng mặt)

3.5. Bà Trần Thị T, sinh năm 1966 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 29/6 đường T, phường L, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Bà Văn Thị T, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 177 đường T, khu phố 3, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo:

1. Bà Lê Thị Xuân D là nguyên đơn
2. Ông Võ Hồng H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 5 năm 2015, nguyên đơn bà Lê Thị Xuân D trình bày:

Bà Lê Thị Xuân D đồng ý chuyển nhuyển nhượng thửa đất số 579 và 556, tờ bản đồ số 39, phường Long Trường, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Đức D; giá thỏa thuận là 1.550.000.000đ (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Nhưng để giảm thuế khi làm hợp đồng tại Phòng Công chứng chỉ ghi giá 880.000.000đ (Tám trăm tám mươi triệu đồng).

Ngày 15/12/2014 tại phòng Công chứng quận 9, thành phố Hồ Chí Minh, bà Lê Thị Xuân D, ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức D có nội dung như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10702/HĐ-CN ngày 15/12/2014 bà D ký chuyển nhượng cho ông D toàn bộ quyền sử dụng 200m^2 đất tọa lạc thửa số 579, Tờ bản đồ số 39 (Theo TL-BĐĐC-2003) phường Long Trường, Quận 9, TPHCM, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 110635, số vào sổ H 01355/26860 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 22/4/2009. Giá chuyển nhượng là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10703/HĐ-CN ngày 15/12/2014 bà D ký chuyển nhượng cho ông D toàn bộ quyền sử dụng 89,1m^2 đất tọa lạc thửa số 556, Tờ bản đồ số 39 (Theo TL-BĐĐC-2003) phường Long Trường, Quận 9, TPHCM, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 027957, số H 01232/26860 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 19/01/2009, thay đổi đăng ký ngày 22/4/2009. Giá chuyển nhượng là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng). Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngay sau khi 2 bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà D và ông D ký hợp đồng số 10704 ngày 15/12/2014, thống nhất ủy quyền cho ông Võ Hồng H thay mặt 2 bên liên hệ đến UBND phường Long Trường; Chi cục thuế Quận 9 và các cơ quan chức năng để kê khai, nộp hồ sơ thuế, đóng thuế, ký tên trên các tờ khai thuế, ký nhận hồ sơ thuế, xin cấp và nhận mã số thuế thu nhập cá nhân; kê khai, nộp hồ sơ thuế và đóng thuế. Đăng bộ và nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất.

Theo nội dung giấy ủy quyền của bà D và ông D; ông Võ Hồng H đã làm thủ tục và Ủy ban nhân dân quận 9 đã cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Đức D đối với 02 thửa đất nêu trên. Ông Võ Hồng H đã giao toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, tại Phòng Công chứng Quận 9, ông D đã giao cho bà 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng); lần 2 ông D giao cho bà 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) tại chùa Diệu Giác, Quận 2; còn 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) ông D hẹn khi ra sổ đứng tên ông thì ông sẽ thanh toán hết.

Ngày 22/5/2015, bà D khởi kiện: Yêu cầu Tòa án buộc ông D trả 1.000.000.000đ còn thiếu và lãi suất chậm thanh toán theo quy định của pháp luật.

Kèm theo đơn khởi kiện bà Lê Thị Xuân D nộp đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp".

Ngày 26/5/2015 Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 172/2015/QĐ-BPKCTT quyết định "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang chấp là thửa đất 556 và thửa 579, tờ bản đồ 39, phường Long Trường quận 9"

Ngày 23/8/2016, bà D nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đề nghị tuyên hủy 02 hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 10702 và 10703 ký tại văn phòng Công chứng quận 9 ngày 15/12/2014, phục hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 027957 và AP 110635.

Ngày 25/10/2016, bà D có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu Tòa án buộc ông D trả số tiền còn thiếu là 1.000.000.000đ và 935.000.000đ tiền do giá đất tăng.

Tại Biên bản hòa giải ngày 15/7/2020; ngày 04/9/2020 bà Phạm Thị N, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Xuân D yêu cầu: Buộc ông D trả 5.000.000.000đ gồm 1.000.000.000đ còn thiếu của hợp đồng và 4.000.000.000đ tiền chênh lệch do đất lên giá theo Biên bản định giá tài sản lập ngày 26/11/2019.

Ngoài ra bà không có ý kiến gì thêm và cũng không yêu cầu triệu tập thêm ai vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn ông Nguyễn Đức D Trình bày:

Ông không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Xuân D, mà nhận chuyển nhượng của ông Võ Hồng H, nhưng do bà D là người đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H đã yêu cầu bà D ra Phòng Công chứng làm thủ tục sang tên cho ông.

Ngày 15/12/2014 tại phòng Công chứng quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, bà D đã ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đúng như bà D đã trình bày.

Hiện nay ông đang là người đứng tên quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên, không thế chấp, chuyển nhượng cho ai. Về diện tích đất thừa thiếu ông không yêu cầu giải quyết.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lưu Thị N trình bày: Bà thống nhất ý kiến trình bày của ông Nguyễn Đức D và không có yêu cầu nào khác.

Ông Võ Hồng H trình bày:

Tại bản tự khai ngày 07/9/2015 ông H khai với nội dung: Phần đất thuộc thửa 579 và 556, tờ bản đồ 39, tọa lạc tại khu phố Tam Đa, phường Long Trường do bà Lê Thị Xuân D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức D tại phòng Công chứng quận 9 ngày 15/12/2014 với giá 1.550.000.000đ (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), ông D đã trả 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng), số còn lại sẽ trả khi bà D giao mặt bằng đủ vì diện tích nhận chuyển nhượng tổng cộng là 289,1m^2 nhưng khi giao nhận thì phát hiện bị thiếu 1,19m x 28,69m. Ông H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc bà D phải giao đủ kích thức diện tích đã mua bán thì sẽ trả hết số tiền còn lại. Hoặc sẽ trả lại tài sản nói trên cho bà D và bà D phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận.

Tại bản tự khai ngày 05/11/2015 ông H khai với nội dung: Ông mua phần đất của bà Lê Thị Xuân D gồm: 200m^2 đất ở + 89,1m^2 đất vườn với giá 1.550.000.000đ theo hợp đồng bằng giấy tay ngày 15/12/2014, sau đó ông chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức D. Do bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà D phải ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng trên thực tế diện tích đất bị thiếu 1,19m x 28,69m. Ông đề nghị bà D phải giao đủ diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận thì sẽ trả 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) còn lại, nếu không sẽ trả lại tài sản cho bà D và buộc bà D bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận.

Tại bản tự khai ngày 18/11/2015 ông H khai với nội dung: Ông có hợp đồng thỏa thuận mua bán phần đất 200m^2 đất ở và 89 m^2 đất vườn của bà Lê Thị Xuân D với giá 1.550.000.000đ, sau đó ông chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức D, với giá 1.450.000.000đ và đã trả cho bà D 550.000.000đ, còn lại 1.000.000.000đ sẽ giao trả sau khi bà D giao đủ diện tích đất. Hoặc bà D bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận thì ông sẽ trả lại tài sản cho bà D.

Tại bản tự khai ngày 28/8/2020 ông H khai với nội dung: Bà D có ký hợp đồng bằng giấy tay ngày 15/12/2014 cho ông để làm cơ sở cho việc môi giới bán đất cho bà D với giá 1.550.000.000đ. Ông đã ký hợp đồng bằng giấy tay bán cho ông D đúng với giá mà bà D đã ký với ông.

Theo các bản tự khai nêu trên, ông H có "*Yêu cầu bà D giao đủ diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng mua bán là 1,19m^2 x 28,69m^2*" . Đây là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án đã giải thích nhiều lần và có văn bản số 2096 ngày 17/11/2020 hướng dẫn ông H thực hiện theo quy

định tại Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông H không có đơn yêu cầu tòa án giải quyết.

Ngày 23/11/2020 Tòa án nhân dân Quận 9 nhận được đơn đề ngày 21/11/2020 của ông Võ Hồng H xác định quyền lợi của ông không bị ảnh hưởng và ông cũng không có yêu cầu hay đề nghị nào khác, đồng thời ông xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bà Nguyễn Thị Trúc M trình bày: Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn H và bà Trần Thị T thuộc thửa đất 530, tờ bản đồ số 39, phường Long Trường. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, bà đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận. Phần đất bà nhận chuyển nhượng không liên quan đến phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 556 và 579 của bà D và ông D. Trong vụ kiện giữa bà Lê Thị Xuân D với ông Nguyễn Đức D, bà không có ý kiến gì. Hai bên tự giải quyết với nhau và bà xin vắng mặt cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Bà Trần Thị T và ông Lê Văn H trình bày: Ngày 04/10/2016 ông, bà đã ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Trúc M thửa đất 530, tờ bản đồ số 39, phường Long Trường. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất và bà Mai đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận. Phần đất mà ông bà chuyển nhượng cho bà Mai không liên quan gì đến phần đất đang tranh chấp của bà D và ông D. Trong vụ kiện giữa bà Lê Thị Xuân D với ông Nguyễn Đức D, ông bà không có ý kiến gì. Hai bên tự giải quyết và ông, bà xin vắng mặt cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Người làm chứng:

Bà Văn Thị T trình bày: Bà biết bà Lê Thị Xuân D nhờ ông H làm môi giới bán đất. Ông H tìm được ông D mua đất, nên ông H nói bà D ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do giữa ông H và ông D đang nợ nhau tiền nên ông D cấn trừ tiền với ông H. Bà chỉ nghe vậy chứ không biết rõ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông D xong thì bà D có ngồi chờ nhưng không được ông D trả số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) nên bà D kiện đòi.

Bà thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đề ngày 15/01/2015 giữa bà D với ông H với tư cách người làm chứng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 556 và 579, tờ bản đồ số 39, phường Long Trường, Quận 9 là do bà Lê Thị Xuân D nhận chuyển nhượng của con ông Võ Hồng H. Do cần tiền xây chùa, bà D có nhờ ông Võ Hồng H bán đất giùm. Ngày 15/01/2015 bà đã ký hợp đồng bằng giấy tay để ông H lấy đó làm căn cứ tìm người chuyển nhượng đất cho bà D, việc này có bà Võ Thị T chứng kiến. Sau khi tìm được người mua đất, ông H và bà D đến Phòng Công chứng quận 9 ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức D.

Theo thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 1.550.000.000đ nhưng để giảm thuế thì bà D và ông D thỏa thuận chỉ ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 880.000.000đ (Hợp đồng 10703/HĐ-CN ghi giá 80.000.000đ; hợp đồng 10702/HĐ-CN ghi giá 800.000.000đ). Ngay sau khi ký hợp đồng ông D đã trả cho bà D số tiền là 550.000.000đ (lần 1 trả ngay tại phòng Công chứng 150.000.000đ; lần 2 tại chùa Diệu Giác, Quận 2 ông D trả thêm cho bà 400.000.000đ).

Quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Xuân D với ông Nguyễn Đức D tại Phòng Công chứng quận 9 là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc và đúng theo ý chí của bà. Do vậy, bà D đã rút yêu cầu đối với việc hủy 02 hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10702/HĐ-CN và 10703/HĐ-CN ký tại văn phòng Công chứng quận 9 ngày 15/12/2014 và phục hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 027957, AP 110635.

Bà D xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đức D phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn thiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà, tổng cộng là 5.000.000.000đ (Trong đó, gồm 1.000.000.000đ tiền còn thiếu của 02 hợp đồng và 4.000.000.000đ tiền chênh lệch do đất lên giá theo Biên bản định giá tài sản lập ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9 lập).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 433/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 đã tuyên:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10702 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10703 ký ngày 15/12/2014 tại Phòng Công chứng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị Xuân D với ông Nguyễn Đức D; Đình chỉ yêu cầu hủy 02 (Hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ số CH 05736 ngày 11/6/2016; H 01355 cấp ngày 22/4/2009 cập nhập sang tên ngày 19/01/2015) do Ủy ban nhân dân Quận 9 đã cấp cho ông Nguyễn Đức D.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân D về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức D thực hiện nghĩa vụ trả tiền còn thiếu 5.000.000.000đ (Bao gồm 1.000.000.000đ còn thiếu của hợp đồng và 4.000.000.000đ tiền chênh lệch do đất lên giá theo Biên bản định giá tài sản lập ngày 26/11/2019).

3. Về án phí dân sự: Bà Lê Thị Xuân D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Xuân D 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 06584 ngày 26/5/2015 và 20.025.000đ (Hai mươi triệu không trăm hai lăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0008318 ngày 27/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định số 172/2015/QĐ-BPKCTT ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang chấp là thửa đất số 556 và thửa đất số 579 thuộc tờ bản đồ 39, phường Long Trường, Quận 9".

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

Ngày 24/12/2020, nguyên đơn là bà Lê Thị Xuân D nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Hồng H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như sau:

Về tố tụng: Ngày 22/5/2015, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông D trả 1.000.000.000đ còn thiếu theo hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 10702 và 10703 ký tại văn phòng Công chứng quận 9 ngày 15/12/2014 và lãi suất chậm thanh toán theo quy định của pháp luật. Ngày 23/8/2016, bà D nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên hủy 02 hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 10702 và 10703 ký tại văn phòng Công chứng quận 9 ngày 15/12/2014, phục hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 027957 và AP 110635. Ngày 25/10/2016, bà D có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu Tòa án buộc ông D trả số tiền còn thiếu là 1.000.000.000đ và 935.000.000đ tiền do giá đất tăng. Tại Biên bản hòa giải ngày 15/7/2020; ngày 04/9/2020 người đại diện theo ủy quyền của bà D thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị ông D trả 5.000.000.000đ gồm 1.000.000.000đ còn thiếu của hợp đồng và 4.000.000.000đ tiền chênh lệch do đất lên giá theo Biên bản định giá tài sản lập ngày 26/11/2019. Tất cả yêu cầu thay đổi, bổ sung nêu trên không được Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo thụ lý và cũng không tống đạt cho các đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi

ích hợp pháp của các đương sự. Ngày 21/12/2020, ông H có mặt tại phiên toà sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ra quyết định quay lại thủ tục xét hỏi cũng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2014 giữa ông Võ Hồng H với ông Nguyễn Đức D không có chữ ký giáp lai giữa 02 bên tại trang 1 và trang 2, ông H cũng không thừa nhận chữ viết và chữ ký của mình trong hợp đồng chuyển nhượng này và xác định không ký nhận bất cứ khoản tiền nào tại trang 03 của hợp đồng, mặt khác tại thời điểm ngày 11/12/2014 ông H cũng giao dịch mua bán đất với bà D thì làm sao có quyền bán đất cho ông D, nhưng Bản án sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng ngày 11/12/2014 này để kết luận có việc chuyển nhượng đất thực tế và giao nhận tiền giữa các bên là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà D.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm đề chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Về chứng cứ: Toà án cấp sơ thẩm sử dụng tài liệu là bản photo cam kết ngày 13/4/2016 để làm chứng cứ xác định ông H là người có nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất còn lại cho bà D là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định chứng cứ.

Bản án sơ thẩm không căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng ngày 15/12/2014 giữa bà D với ông D để xác định nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất của ông D đối với bà D mà lại căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng tay giữa ông H với ông Di ngày 11/12/2014 là không đúng quy định pháp luật, vì tại thời điểm này giả sử có việc chuyển nhượng đất giữa ông H với ông Di thì hợp đồng này cũng vô hiệu do ông H không phải là chủ sử dụng đất mà bà D mới là chủ sử dụng đất vì bà D chưa ký chuyển nhượng đất cho ông H.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông H trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như sau:

Bản án sơ thẩm không thừa nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D bán cho ông D mặc dù hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Quận 9.

Bản án thừa nhận hợp đồng viết tay giữa ông với ông Nguyễn Đức D nhưng hợp đồng này là không có thật và ông chưa nhận khoản tiền nào từ phía ông D.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm và tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa bà D và ông H thể hiện thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15/12/2014, và giấy giao nhận tiền 550.000.000đ giữa ông H và bà D, thể hiện tại giấy biên bản bàn giao giấy tờ chuyển

nhượng do bà D lập ngày 15/01/2015 và tất cả những lời khai của Ông H và bà D có trong hồ sơ vụ án.

Việc mua bán chuyển nhượng giữa ông H và ông D được thể hiện thông qua Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/12/2014 và việc ký nhận tiền của Ông H. Ngoài ra, theo các bản tự khai của ông H đã thừa nhận việc mua bán chuyển nhượng đất với bà D và sau đó chuyển nhượng lại cho ông D.

Theo đó, có cơ sở để khẳng định việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định mối quan hệ trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà D, và giữa ông H với ông D từ đó có những nhận định và đánh giá để giải quyết vụ án khách quan, làm sáng tỏ được sự thật khách quan của vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện trình tự thủ tục thu thập tài liệu chứng cứ là đúng quy định pháp luật và việc sử dụng, đánh giá chứng cứ giải quyết vụ án là khách quan và đúng pháp luật.

Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Võ Hồng H, tuy nhiên ngoài đơn kháng cáo thì phía người kháng cáo đã không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và tại phiên Tòa hôm nay phía nguyên đơn và ông H cũng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào mới. Như vậy, việc kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan không có sơ sở để chấp nhận. Chính vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định pháp luật bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông H.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự khác vẫn giữ nguyên ý kiến và các bên không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà D, ông H làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 03 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bà D, ông H; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 433/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo nội dung bản phát biểu tại phiên tòa.

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] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Xuân D, ông Võ Hồng H làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Lê Thị Xuân D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2015, nguyên đơn bà Lê Thị Xuân D yêu cầu: *"Ông Nguyễn Đức D tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng đất số 10702 và 10703 ngày 15/12/2014 tại Văn phòng Công chứng quận 9 và buộc ông D phải trả số tiền mua đất còn thiếu 1.000.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định pháp luật"*

Ngày 23/8/2016, bà D nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: *"Đề nghị tuyên hủy 02 hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 10702 và 10703 ký tại văn phòng Công chứng quận 9 ngày 15/12/2014, phục hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 027957 và AP 110635*"

Ngày 25/10/2016, bà D nộp đơn khởi kiện bổ sung: *"Yêu cầu Tòa án buộc ông D trả số tiền còn thiếu là 1.000.000.000đ và 935.000.000đ tiền do giá đất tăng"*

Tại Biên bản hòa giải ngày 15/7/2020; ngày 04/9/2020 bà Phạm Thị N là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Xuân D yêu cầu: *"Buộc ông D trả 5.000.000.000đ gồm 1.000.000.000đ còn thiếu của hợp đồng và 4.000.000.000đ tiền chênh lệch do đất lên giá theo Biên bản định giá tài sản lập ngày 26/11/2019"*

Quá trình giải quyết hồ sơ, cấp sơ thẩm chỉ ra 02 thông báo thụ lý vụ án số 525/TB-TLVA ngày 02/6/2015 đối với yêu cầu *"Buộc ông D trả 1.000.000.000đ còn thiếu và lãi suất chậm thanh toán theo quy định của pháp luật";* Và thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung số 1361/TB-TLVA ngày 31/10/2016 đối với yêu cầu *"Buộc ông D phải thanh toán số tiền 935.000.000đ tiền do thời gian chậm thanh toán đã lâu và giá đất thị trường tăng giá đất tăng".*

Đối với yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn kiện của nguyên đơn ngày 23/8/2016: *"Đề nghị tuyên hủy 02 hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 10702 và 10703 ký tại văn phòng Công chứng quận 9 ngày 15/12/2014, phục hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 027957 và AP 110635*", nguyên đơn không nêu rõ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu *phục hồi* 02 giấy chứng nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không ra thông báo sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện để hướng dẫn nguyên đơn xác định rõ yêu cầu sửa đổi, bổ sung là gì và cũng không ra thông báo thụ lý yêu cầu này của nguyên đơn mà tự xác định yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện của nguyên đơn là "*Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05736 ngày 11/6/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01355 cấp ngày 22/4/2009 do Ủy ban nhân dân Quận 9 đã cấp cho bà Lê Thị Xuân D, và được cập nhập biến*

động sang tên ông Nguyễn Đức D ngày 19/01/2015" là vi phạm thủ tục tố tụng. Điều này được cấp sơ thẩm nhận định tại mục 3.1 Bản án 433/2020/DSST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9: "*Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu tuyên hủy 02 hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất số 10702/HĐ-CN và 10703/HĐ-CN ký tại văn phòng Công chứng quận 9 ngày 15/12/2014; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05736 ngày 11/6/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01355 cấp ngày 22/4/2009 do Ủy ban nhân dân Quận 9 đã cấp cho bà Lê Thị Xuân D, và được cập nhập biến động sang tên ông Nguyễn Đức D ngày 19/01/2015. Xét thấy nguyên đơn rút một phần khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện. Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự".* Đồng thời, tại Mục 1 phần quyết định của Bản án số 433/2020DSST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 tuyên xử "*Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10702 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10703 ký ngày 15/12/2014 tại Phòng Công chứng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị Xuân D với ông Nguyễn Đức D; Đình chỉ yêu cầu hủy 02 (Hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ số CH 05736 ngày 11/6/2016; H 01355 cấp ngày 22/4/2009 cập nhập sang tên ngày 19/01/2015) do Ủy ban nhân dân Quận 9 đã cấp cho ông Nguyễn Đức D".* Như vậy, Tòa cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn trong khi không tiến hành thủ tục thụ lý yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, tại biên bản nghị án ngày 15/12/2021 của Toà án cấp sơ thẩm không ghi giờ bắt đầu và giờ kết thúc tiến hành nghị án.

[2.2] Về nội dung:

Đoạn cuối mục 3.2 phần của Bản án sơ thẩm nhận định: "*Như vậy, đủ căn cứ kết luận bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 579 và 556 thuộc tờ bản đồ 39, đường Tam Đa, phường Long Trường cho ông Võ Hồng H. Ông H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức D, bà Lê Thị Xuân D đến Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đức D là thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký với ông Võ Hồng H"*.

Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, lời trình bày ông D trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông D khẳng định ông không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị Xuân D, mà chỉ nhận chuyển nhượng từ ông Võ Hồng H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/12/2014 (bản chính hợp đồng này do ông D cung cấp). Ông đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho ông Võ Hồng H nhưng do bà D là người đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H đã yêu cầu bà D ra phòng Công chứng làm thủ tục sang tên cho ông.

Lời trình bày của ông D mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ. Cụ thể, bà D với ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2014, tức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dên với ông H ký sau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông D. Tại thời điểm ngày 11/12/2014, ông H chưa nhận chuyển nhượng đất từ bà D, chưa xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất số 579, 556 nên ông H không có quyền ký chuyển nhượng đất cho ông D. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2014 giữa ông D với ông H là hợp đồng vô hiệu, không phát sinh hiệu lực. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và kết luận ông H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức D và bà D đến Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông D là thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký với ông H là không có căn cứ.

Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông D ngày 11/12/2014 bị vô hiệu do đó cần phải làm rõ việc giao nhận tiền giữa các bên để xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu khi các bên có yêu cầu. Tại phiên Tòa sơ thẩm, ông H phủ nhận chữ viết và chữ ký mình trong trang cuối xác nhận tiền theo hợp đồng ngày 11/12/2014 và từ chối giám định chữ viết và chữ ký; đồng thời số tiền đã nhận ghi trên hợp đồng (1.448.000.000 đồng) cũng không khớp với số tiền còn thiếu cần phải thanh toán (1.450.000.000 đồng) theo trình bày của các bên nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra, làm rõ. Do đó, để đảm bảo việc giải quyết vụ án khách quan và chính xác cấp sơ thẩm nên hỏi ông D có yêu cầu giám định chữ ký của ông H trong hợp đồng ngày 11/12/2014 hay không vì ông D là người cung cấp bản chính hợp đồng hoặc tiến hành thủ tục giám định chữ viết và chữ ký của ông H khi xét thấy cần thiết.

Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2014 giữa ông D với ông H là hợp đồng vô hiệu. Trường hợp bà D, ông ông D đồng ý tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng đất số 10702 và 10703 ngày 15/12/2014 tại Văn phòng Công chứng quận 9 thì ông D là người có nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất còn thiếu cho bà D. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần điều tra làm rõ việc giao nhận tiền của bà D với ông D để làm cơ sở giải quyết vụ án khi các bên có yêu cầu.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Xuân D, ông Võ Hồng H.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 433/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án thụ lý số 140/TLPT-DS ngày 13/02/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về cho Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết lại khi vụ án được giải quyết lại.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Xuân D, ông Võ Hồng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho cho ông Võ Hồng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2019/0047470 ngày 05/2/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú