

Bản án số: 786/2018/DS-PT
Ngày: 28/8/2018
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 Trịnh Đắc Phú

Các Thẩm phán: 1/ Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
2/ Ông Ưông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Trang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 21 tháng 8 năm 2018 và ngày 28 tháng 8 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 626/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 506/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo ngày 02/10/2017 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 74/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/10/2017 của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1266/2018/QĐPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3100/2018/QĐ-PT ngày 23/4/2018, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2016/2018/QĐPT-DS ngày 07/5/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Diệp Bùi Chí D, sinh năm 1968

Địa chỉ: đường P, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Văn Ngọc Đ, sinh năm 1977 (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 05/10/2015)

Địa chỉ: P, Thị Xã LK, Tỉnh ĐN.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thái H, sinh năm 1980

Địa chỉ: Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: NĐC , phường Đ, Quận M, TP.HCM.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Huỳnh Xuân A, sinh năm 1981

Địa chỉ: Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: NĐC, phường Đ, Quận M, TP.Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1971

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: ông Văn Ngọc Đ, sinh năm 1977
(theo Giấy ủy quyền lập ngày 05/10/2015).

Địa chỉ: PB, Thị Xã LK, Tỉnh ĐN.

3/ Ông Lâm Văn Q, sinh năm 1969

Địa chỉ: Xã G, huyện G, Tỉnh NĐ.

Địa chỉ: PL, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Tuyết W.

Địa chỉ: NQ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Trương Hạ L – Phó Chủ tịch
UBND Quận T.

Địa chỉ: Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Phạm Phương Y (Văn bản
ủy quyền ngày 24/7/2017).

Địa chỉ: LTT, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Phương Y (Văn bản ủy quyền số
7331/UQ-STNMT-VP ngày 24/7/2017).

Địa chỉ: LTT, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ủy ban nhân dân Phường B, Quận T Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh P – Phó Chủ tịch Ủy
ban nhân dân Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Trần Việt K – Phó trưởng
Phòng khách hàng bán lẻ (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2016).

Địa chỉ: PVN, Thị trấn B, huyện B, tỉnh LA.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Diệp Bùi Chí D (có ông Văn Ngọc Đ làm đại diện) ngày 02/10/2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Diệp Bùi Chí D và lời trình bày tại phiên tòa của ông Văn Ngọc Đ là đại diện theo ủy quyền của ông D thể hiện như sau:

[1] Do quen biết cùng xóm nên vợ chồng ông D, bà G cần tiền trả nợ ngân hàng và làm ăn nên ngày 26/12/2012 có vay của H số tiền là 600.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy vay nợ “hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất”, lãi suất thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 1,5%/tháng nhưng thực tế là trả từ 4-5%/tháng, thời hạn vay 6 tháng. Hợp đồng còn ghi thế chấp cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 75-263 tờ bản đồ 154, địa chỉ Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Để đảm bảo số tiền vay, bà H yêu cầu hai bên ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà H. Ngày 27/12/2012 ông D, bà G và bà H đến Phòng Công chứng số 2 thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thửa đất số 75-263 tờ bản đồ 154, địa chỉ Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 90m² giá 600.000.000 đồng cho bà H. Sau đó ông D có nhận thêm khoảng 300.000.000 đồng, tổng cộng gần 900.000.000 đồng. Với số tiền này bà H kêu ông viết giấy nợ rất nhiều lần, số tiền tổng cộng bà H yêu cầu ông D viết là 2.075.000.000 đồng. Sau đó bà H tự ý hợp thức hóa nhà và sang tên căn nhà của vợ chồng ông D, bà G. Hiện căn nhà đã sang tên vợ chồng bà Nguyễn Thái H và ông Huỳnh Xuân C đứng tên và vợ chồng bà H đang quản lý sử dụng.

Nay ông D khởi kiện bà H yêu cầu hủy “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” hợp đồng công chứng số 040635, ngày 27/12/2012 tại Phòng Công chứng số 2 giữa ông D, bà G với bà H, thửa đất số 75-263, tờ bản đồ số 154 (theo tài liệu đo năm 2002) địa chỉ tại Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì đây là hợp đồng giả tạo mục đích chỉ để làm tin cho việc vay mượn tiền. Bên ông D đồng ý trả lại cho bà H 600.000.000 đồng tiền vay và tiền lãi tính theo qui định pháp luật.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thái H tại các lần làm việc và tại phiên tòa trình bày:

Do chỗ cùng xóm nên vợ chồng ông D, bà G đến bà hỏi vay tiền để trả nợ ngân hàng. Ngày 26/12/2012 bà đưa 600.000.000 đồng cho ông D đến ngân hàng để ông D trả nợ lấy giấy tờ nhà ra. Lúc này hai bên có làm giấy tay “hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất” như ông D trình bày. Lúc đầu bàn bạc hỏi vay nhưng sau đó vì vợ chồng ông D nợ nhiều quá nên thống nhất bán cho bà luôn căn nhà số 36, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đúng thỏa thuận ngày hôm sau 27/12/2012 vợ chồng ông D, bà G cùng bà đến Phòng Công chứng để thỏa thuận bán nhà. Tại Phòng công chứng bà mới biết căn nhà mà ông D bán cho bà chỉ mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ

không phải giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Vì đã lỡ giao tiền nên bà buộc lòng chấp nhận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D, bà G, lúc này ông D, bà G đòi bà thêm 325.000.000 đồng nữa thì mới ký tên để xong phần giá trị đất. Bà cũng chấp nhận đưa thêm 300.000.000 đồng để làm được hợp đồng và giữ lại 25.000.000 đồng để đóng thuế cho hai bên. Nghĩa là bà đưa tất cả là 900.000.000 đồng. Còn căn nhà thì hai bên tự thỏa thuận chứ công chứng không làm được. Về phần căn nhà bà và ông D thỏa thuận bên ông D đi hợp thức hóa nhà để bà đứng tên chủ quyền. Vì lẽ này rất nhiều lần ông D gặp bà lấy tiền và hứa hẹn hợp thức hóa căn nhà cho bà. Cả nhà và đất tại thời điểm đó có giá khoảng 2.400.000.000 đồng. Đến khi số tiền mà ông D nhận là 2.075.000.000 đồng, cộng với số tiền bà đã đưa tiền đất, cả đất và nhà 2.975.000.000 đồng đã vượt quá nhiều so với giá trị căn nhà, mặt khác bà cũng không còn tiền để đưa thêm nữa nên bà có yêu cầu ông D nếu không hợp thức hóa nhà cho bà thì bà sẽ tự làm để đứng tên. Lúc này ông D, bà G không có ý kiến gì. Sau đó, bà đã tự thực hiện xong thủ tục. Đến ngày 28/9/2015 bà với chồng là ông Huỳnh Xuân C được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà số 36, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngay sau khi được cấp giấy thì bà có báo cho ông D biết, đưa giấy cho ông D thì ông D bỏ vào nhà không tiếp. Nhiều lần bà đến thỏa thuận, thương lượng để ông D giao nhà nhưng ông D không tiếp. Thấy quyền lợi bị xâm phạm nên bà có báo chính quyền địa phương để nhờ can thiệp và đòi nhà. Chính quyền cho hai bên hòa giải, hai bên có thương lượng, ông D đồng ý 07 ngày sau giao nhà, biên bản làm việc ngày 20/11/2015 ký tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận T. Đúng thỏa thuận, bà có đến nhưng ông D không giao nhà, 01 tuần sau bà đến tiếp thì bà G nói chờ ông D về. Sau đó họ bỏ đi thì bà có báo chính quyền và dọn vào ở.

Từ ngày bà dọn vào vẫn không ở được và cũng không cho thuê được vì quá nhiều chủ nợ đến đòi nợ kể cả giang hồ quậy phá nên bà phải bỏ đi, thuê nhà khác sống.

Do không có điều kiện nên gia đình bà phải dọn về ở LA sống. Từ ngày lên Tòa bà cũng có thiện chí hòa giải, thỏa thuận nhưng phía ông D không hợp tác.

Số tiền mua nhà vợ chồng bà phải vay mượn của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh LA là 1.500.000.000 đồng và vay mượn thêm. Do xảy ra tranh chấp và bà cũng không có khả năng trả lãi, sợ căn nhà bị phát mãi nên buộc lòng bà nhờ ông H mua lại để giúp bà trả nợ Ngân hàng và để trừ nợ ông H. Vì do tranh chấp nên đến nay ông H vẫn chưa làm thủ tục sang tên được. Việc này ông H cũng biết. Do không còn cách nào khác nên buộc lòng bà phải làm như vậy. Giá bà bán cho ông H đúng 3.000.000.000 đồng như giá mà bà mua của ông D. Bà xác định việc chuyển nhượng của bà với ông D là sự tự nguyện của các bên, đúng pháp luật nên không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của ông Diệp Bùi Chí D.

[3] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ trình bày Ông Huỳnh Xuân C:

Ông thừa nhận đúng lời trình bày của bà H. Do cùng xóm nên mới tin tưởng khi ông D đề nghị mua nhà. Khi đó ông D, bà G hoàn toàn không nói

trước là căn nhà chỉ mới cấp sổ đỏ chưa làm sổ hồng. Ông nghĩ rằng khi ra công chứng là đã chắc chắn rồi, vợ ông cũng không cho biết. Đến khi biết vợ ông vay mượn nhiều nơi để đưa tiền cho ông D thì ông có đến gặp ông D để bàn bạc. Nay toàn bộ số tiền ông D đã nhận rất nhiều vượt quá giá trị căn nhà nên ông không đồng ý hủy hợp đồng vì hợp đồng này là sự tự nguyện của các bên, không ai bị lừa dối hay ép buộc. Nay ông đã được đứng tên hợp pháp nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Vì hoàn cảnh khó khăn nên buộc lòng phải bán cho ông Lâm Văn H trả nợ ngân hàng và trả nợ ông Hoán.

Giờ ông D muốn lấy lại đất nhà thì trả lại toàn bộ số tiền mà ông D đã nhận của vợ chồng ông.

[3.1] Bà Nguyễn Ngọc G có ông Văn Ngọc D đại diện trình bày:

Bà thừa nhận toàn bộ lời khai của ông D là đúng, bà G đồng ý yêu cầu khởi kiện này. Bà G xác định bà chỉ biết số tiền 600.000.000 đồng, bà G với ông D đã nhận. Còn số tiền còn lại bà H đưa cho ông D thì ông D tự chịu. Bà không biết tới số tiền đó. Đây là nợ cá nhân của ông D, bà không đồng ý trả số nợ này.

[3.2]. Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh:

Bà Lê Thị Tuyết N đại diện Phòng công chứng số 2 trình bày tại bản tự khai ngày 04/4/2017:

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (không có tài sản gắn liền với đất) thuộc thửa đất số 75-263, tờ bản đồ số 154 (theo TL đo năm 2002) tọa lạc tại Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 040635, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2015.

Vào thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (không có tài sản gắn liền với đất) thuộc thửa đất số 75-263, tờ bản đồ số 154 (theo TL đo năm 2002) tọa lạc tại Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 040635, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2015 giữa ông Diệp Bùi Chí D, Nguyễn Ngọc G với bà H, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với qui định của pháp luật, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên.

Tại văn bản 502/CC2 ngày 07/12/2015 của Phòng công chứng số 2 có ý kiến: Vào thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng là ông Diệp Bùi Chí D cùng vợ là bà Nguyễn Ngọc G và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thái H, công chứng số 040635 ngày 27/12/2012, đối với QSD đất tại thửa đất số 75-263, tờ bản đồ số 154 (theo tài liệu đo năm 2002) địa chỉ tại Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ vào các giấy tờ do bên đương sự xuất trình là đầy đủ và phù hợp với qui định pháp luật, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên là đúng qui định tại Luật Công chứng năm 2006 và các quy định pháp luật khác có liên quan. Tại thời điểm chứng nhận các

bên tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và có năng lực hành vi dân sự theo qui định pháp luật.

Do hồ sơ đã thể hiện đầy đủ, rõ ràng, công chứng viên đã công chứng phù hợp theo các quy định pháp luật nên Phòng công chứng số 2 không có ý kiến gì khác và đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

[3.3] Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam:

Ông Trần Việt H đại diện Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam thừa nhận vợ chồng ông bà Phạm Xuân C, Nguyễn Thái H có vay tiền của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh LA, số tiền vay là 1.500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng dài hạn đồng Việt Nam số 0489/TN/15DD ngày 06/11/2015, thời hạn 120 tháng. Đảm bảo số tiền vay thì bà H, ông A thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 36 đường 3136 Phạm Thế Hiển, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 071283 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/9/2015 cho ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H. Nếu có tranh chấp thì Ngân hàng yêu cầu bà H, ông A hoàn trả đủ vốn, lãi. Khi trả đủ cho Ngân hàng thì hai bên chấm dứt hợp đồng trả lại tài sản thế chấp cho bà H, ông A.

[3.4] Ông Lâm Văn H trình bày:

Ông thừa nhận có mua căn nhà của ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H, thật ra ông trả nợ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh LA cho bà H, ông A đã xong. Ngày 05/4/2017 ông và vợ chồng ông A, bà H đã ra công chứng thực hiện xong “hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất ở” số 36, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 071283 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/9/2015 cho ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H. Do có sự tranh chấp nên ông chưa đăng bộ sang tên được. Ông đồng ý Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi của ông vì ông mua bán hợp pháp hơn nữa hiện nay nhà này ông có sửa chữa như làm công hàng rào, bếp tổng cộng là 160.000.000 đồng.

[3.5] Ủy ban nhân dân Quận T trình bày:

Tại văn bản số 616/UBND-TNMT ngày 05/4/2017 ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận T như sau:

Qua thẩm tra hồ sơ lưu trữ và đối chiếu dữ liệu lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Ủy ban nhân dân Quận T trả lời như sau:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS0311 ngày 28/9/2015 đối với thửa đất số 737, tờ bản đồ số 154, Phường B, Quận T tại địa chỉ 36, Phường B, Quận T do ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H là chủ sở hữu là do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận T không có ý kiến gì về việc này.

Tại văn bản số 3034/UBND-TNMT ngày 28/11/2016 của Ủy ban nhân dân Quận T có nội dung:

Căn cứ Quyết định số 964/QĐ- TNMT-VP ngày 20/7/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường về ban hành qui chế tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ công văn số 16416/VPĐK-KTTT ngày 19/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh về việc phân công tham dự các cuộc họp liên quan thẩm quyền thụ lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện đối với hồ sơ của hộ gia đình cá nhân. Vì vậy, đối với việc khiếu kiện của ông Diệp Bùi Chí D và bà Nguyễn Ngọc G, Ủy ban nhân dân Quận T không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3.6] Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ý kiến của bà Phạm Phương T tại bản tường trình ngày 10/4/2017 đối với việc đăng ký cập nhật biến động trên giấy chứng nhận đối với thửa đất số 75-263, tờ bản đồ số 154 Bản đồ địa chính Phường B, Quận T:

Thửa đất có nguồn gốc do công ty TNHH Sản xuất kinh doanh HT được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận QSD đất số T02087/11a ngày 31/8/2007.

Năm 2009, công ty TNHH Sản xuất kinh doanh HT đã chuyển nhượng cho ông Diệp Bùi Chí D và Nguyễn Ngọc G theo hợp đồng số 01898/HĐ-CNQSDĐ ngày 31/3/2009 do Văn Phòng công chứng A chứng nhận và đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Diệp Bùi Chí D và bà Nguyễn Ngọc G tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận T ngày 09/6/2009.

Năm 2012, ông D, bà G chuyển nhượng cho ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H theo hợp đồng số 040635 ngày 27/12/2012 do Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận T ngày 01/4/2015.

Căn cứ vào Điều 6 Luật công chứng năm 2006 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 thì việc Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T) giải quyết hồ sơ đăng ký biến động sang tên cho ông A, bà H là đúng qui định.

[3.7] Ủy ban nhân dân Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Thanh P làm đại diện:

Tại văn bản số 195/UBND ngày 09/6/2016 Ủy ban nhân dân Phường B trình bày:

Ủy ban nhân dân Phường B đã xem xét, kiểm tra thành phần hồ sơ các giấy tờ chứng minh về nguồn gốc, quá trình tạo lập, sử dụng nhà đất đều phù hợp; tại thời điểm xem xét hồ sơ chưa có đơn tranh chấp, khiếu nại tại phường; đối chiếu vị trí nhà đất với bản vẽ nẹp kèm phù hợp. Ngày 11/6/2015, Ủy ban nhân dân

Phường B đã xác nhận trả hồ sơ cho người dân, hướng dẫn cho người dân liên hệ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại Quận T để nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS03111 ngày 28/9/2015 cho ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H do Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra và xem xét cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 19/5/2014 của Chính Phủ.

[3.8] Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ý kiến của bà Phạm Phương T tại bản tường trình ngày 28/7/2017 đối với việc đăng ký cập nhật biến động trên giấy chứng nhận đối với thửa đất số 75-263, tờ bản đồ số 154 Bản đồ địa chính Phường B, Quận T:

Thửa đất có nguồn gốc do công ty TNHH Sản xuất kinh doanh HT được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận QSD đất số T02087/11a ngày 31/8/2007.

Năm 2009, công ty TNHH Sản xuất kinh doanh HT đã chuyển nhượng cho ông Diệp Bùi Chí D và Nguyễn Ngọc G theo hợp đồng số 01898/HĐ-CNQSDĐ ngày 31/3/2009 do Văn Phòng công chứng A chứng nhận và đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Diệp Bùi Chí D và bà Nguyễn Ngọc G tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận T ngày 09/6/2009.

Năm 2012, ông D và bà G chuyển nhượng cho ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H theo hợp đồng số 040635 ngày 27/12/2012 do Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận T ngày 01/4/2015.

Căn cứ vào Điều 6 Luật Công chứng năm 2006 và Điều 127 Luật Đất đai 2003 thì việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T) giải quyết hồ sơ đăng ký biến động sang tên cho ông A, bà H là đúng quy định.

[4] Tại Bản án dân sự sơ thẩm tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Bùi Chí D “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G với bà Nguyễn Thái H, hợp đồng công chứng số 040635 ngày 27/12/2012 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75-263, tờ bản đồ số 154 (theo tài liệu đo năm 2002) địa chỉ tại Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

[5] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

[6] Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng đủ thủ tục tố tụng được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết - Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của nguyên đơn ông Diệp Bùi Chí D về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2012 đối với thửa đất số 75 – 263 thuộc Tờ bản đồ số 154 tọa lạc tại địa chỉ Phường B, Quận T giữa ông Bùi Chí Dân, bà Nguyễn Ngọc G với bà Nguyễn Thái H, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền là 600.000.000 đồng .

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao thì ông D chỉ chịu án phí không có giá ngạch. Ông D không phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại nên không phải chịu án phí có giá ngạch đối với tài sản phải thực hiện. Do vậy, không có cơ sở để tính án phí dân sự 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 nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Diệp Bùi Chí D khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040635 ngày 27/12/2012 tại Phòng Công chứng số 2 giữa ông D, bà Nguyễn Ngọc G với bà Nguyễn Thái H. Vì cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy cho hợp đồng vay tài sản được ký ngày 26/12/2012 giữa ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G với bà Nguyễn Thái H.

Xét thấy, tại hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/12/2012, thì ông D, bà G vay tiền của bà H và thế chấp quyền sử dụng đất số AC267909, sổ vào sổ TC2087/11 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 31/8/2007, tờ khai lệ phí trước bạ, đất thuộc thửa 75-263, tờ bản đồ số 154, bộ địa chính Phường B, Quận T. Ngày 27/12/2012 hai bên đến phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 040635, quyền số 12 ngày 27/12/2012, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 600.000.000đ bằng với số tiền vay ngày 26/12/2012.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/06/2018, bị đơn bà H cho rằng ngay sau ký hợp đồng vay tài sản thì ngày hôm sau 27/12/2012 bà và ông D, bà G đã thỏa thuận mua luôn quyền sử dụng đất với giá 900.000.000đ, thỏa thuận không lập văn bản, khi ký công chứng xong bà đã trả tiếp cho ông D, bà G số tiền 300.000.000đ nhưng không có làm giấy tờ giao nhận tiền giữa hai bên. Đồng

thời khẳng định rằng có thỏa thuận về việc mua bán nhà nhưng về giá mua bán nhà tuy không có thỏa thuận nhưng dựa vào giá thẩm định của Ngân hàng; tại phòng Công chứng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế đã có nhà trên đất.

Còn phía nguyên đơn ông D, bà G cho rằng không có việc thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà như bà H nói mà việc ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do yêu cầu của bà H bắt ký để bảo đảm cho khoản tiền vay 600.000.000đ mà thôi.

Xét thấy ngày 26/12/2012, bà Nguyễn Thái H (bên A) và ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G (bên B) có ký hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng các bên thỏa thuận như sau: bà Nguyễn Thái H đồng ý cho bên ông D và bà G vay số tiền là 600.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền được thực hiện trước khi ký kết hợp đồng này và có biên nhận riêng. Thời hạn vay là 6 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này; lãi suất 1,5 %/tháng, bên B sẽ giao bên A vào ngày dương lịch mỗi tháng. Để đảm bảo tiền vay, bên B đồng ý thế chấp cho bên A quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75 – 263, tờ bản đồ số 154, địa chỉ thửa đất Phường B, Quận T. Giao toàn bộ giấy tờ cho bên A cất giữ. Sau hợp đồng, cùng ngày 26/12/2012 có ghi nhận việc bà H nhận của ông Diệp Bùi Chí D các loại giấy tờ gồm sổ đỏ; hợp đồng chuyển nhượng và thông báo nộp lệ phí trước bạ.

Ngày 27/12/2012 tại Phòng Công chứng số 2 TP. HCM ông Diệp Bùi Chí D và bà Nguyễn Ngọc G và bà Nguyễn Thái H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng.

Trên cơ sở các giấy tay mượn nợ ngày 27/4/2013 và các lần ghi nợ trên tờ giấy này cùng với tờ giấy tay mượn nợ ngày 27/05/2014 và các lần ghi nợ tiếp theo trên tờ giấy này đều thể hiện ông D mượn thêm tiền, có những mục không ghi mượn hay trả lãi, có đoạn ghi đã thanh toán xong. Không có nội dung nào thể hiện đây là việc thanh toán tiền mua bán nhà đất. Do vậy đây là những khoản vay nợ không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040635 ngày 27/12/2012 giữa ông Diệp Bùi Chí D, Nguyễn Ngọc G và bà Nguyễn Thái H tại Phòng Công chứng số 2: Hợp đồng có chứng nhận của công chứng nhà nước nên đã tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040635 ngày 27/12/2012 trên đất đã có nhà nhưng hai bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không nêu rõ tình trạng đất chuyển nhượng đã có nhà là vi phạm khoản 3 Điều 694 Bộ luật dân sự 2005, việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà trong khi không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là không phù hợp với quy định của pháp luật nhà ở về điều kiện giao dịch được quy định tại Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005 nên hợp đồng này vừa vô hiệu do giả tạo và vừa vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[4] Xét thấy đã có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040635 ngày 27/12/2012 giữa ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G với bà Nguyễn Thái H là vô hiệu do giả tạo che đậy cho hợp đồng vay tài sản và vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Về hợp đồng vay tiền 600.000.000 đồng mà ông D nêu ra là vay của bà H là hợp đồng chuyển nhượng quyền dụng đất là giả cách nên ông tự nguyện trả lại cho bà H. Đây là việc ông D tự nêu ra, không được bà H thừa nhận, bà H cũng không có yêu cầu giải quyết về số tiền này cho nên về hợp đồng vay 600.000.000 đồng cùng các khoản vay khác thể hiện trong hồ sơ, các đương sự sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

[5] Do Hợp đồng là giả cách vô hiệu nên các đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông D sẽ hoàn trả cho bà H số tiền là 600.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và tờ khai trước bạ của ông Diệp Bùi Chí D sẽ được giải quyết bằng vụ án “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai” theo thông báo thụ lý vụ án hành chính số 448 ngày 10 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Ông Lâm Văn Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuy chưa được đứng tên hợp pháp căn nhà đang tranh chấp, nhưng mua bán ngay tình và hiện đang quản lý sử dụng tài sản này. Trong vụ án này ông không có yêu cầu độc lập, phía nguyên đơn cũng không có ý kiến gì về phần sửa chữa. Đồng thời ông Hoán, bà H, ông A cũng xác nhận đã trả nợ xong cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh LA nên mới chuyển nhượng hợp pháp với bà H. Nếu quyền và lợi ích của ông H bị xâm phạm thì ông H có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa án sơ thẩm.

[8] Án phí DSST: Ông D phải chịu án phí là 200.000 đồng
Ngoài ra ông D còn tự chịu về chi phí thẩm định giá tài sản, phần này ông D đã nộp xong.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn không chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 26, 39, 227, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 697; 698; 699; 701; 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005.
- Căn cứ Nghị quyết 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Diệp Bùi Chí D, sửa bản án sơ thẩm.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Bùi Chí D “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G với bà Nguyễn Thái H, hợp đồng công chứng số 040635 ngày 27/12/2012 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75-263, tờ bản đồ số 154 (theo tài liệu đo năm 2002) địa chỉ tại Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G phải hoàn trả cho bà **Thái Thị H** số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Trong trường hợp ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G chậm thi hành khoản tiền trên thì ông D, bà G phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015 cụ thể: lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Diệp Bùi Chí D phải chịu là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số **0000747** ngày 19 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Diệp Bùi Chí D được nhận lại 13.800.000 (mười ba triệu tám trăm ngàn đồng).

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Diệp Bùi Chí D không phải chịu hoàn lại tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0013365 ngày 9 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận T;
- Chi cục THADS Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (17).

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

Trịnh Đắc Phú

