TÒA ÁN NHÂ DÂ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 2/2022/DS-PT
Ngày: 04-01-2022
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂ DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂ DÂ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đức Nam
Các Thẩm phán:
1. Ông Đào Hồng Cảnh
2. Ông Uông Hoài Nam

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Ông Nguyễn Gia Nam – Thư ký Tòa án nhÂ dÂ Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhÂ dÂ Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Anh N – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 12 năm 2021 và ngày 04 tháng 01 năm 2022 tại Phòng xử án Tòa án nhÂ dÂ Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dÂ sự thụ lý số 163/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 về việc: "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",

Do Bản án dÂ sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhÂ dÂ huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3356/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8182/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 9991/2020/QĐ-PT ngày 24/8/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị G, sinh năm 1977
Địa chỉ: Số 88B, đường 416, Ấp 5, xã Phước Vĩnh A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ tạm trú: Số 682, đường Tỉnh lộ 8, Ấp 4, xã Phước Vĩnh A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bị đơn: Ông Tô Hùng A, sinh năm 1979
Địa chỉ: Số 137/8 N, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Võ Thị Bích T, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ 9, khu phố 3, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Ngô Phú Â, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 88B, đường 416, Ấp 5, xã Phước Vĩnh A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số 682, đường X, ấp 4, xã Phước Vĩnh A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Văn phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 144A Tỉnh lộ 8, khu phố 2, thị trấn Củ Chi, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng C: Ông Dương Thái H.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Võ Thị G – Người khởi kiện.

4.2. Ông Ngô Phú Â – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2017, và các bản tự khai, nguyên đơn bà Võ Thị G trình bày:

Vào ngày 11/04/2016, bà có thỏa thuận vay tiền của ông Tô Hùng A tổng số tiền bà vay là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Lãi xuất 6 tháng đầu là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)/tháng. Sáu tháng sau là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng)/tháng. Để đảm bảo số tiền vay ông Á yêu cầu bà phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Á phần nhà đất diện tích 100m2 tại số 88B đường 416, tổ 5, Ấp 5, xã Phước Vĩnh A, huyện C, thửa đất số: 647, Tờ bản đồ số: 11, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 440249, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00522/09 do bà G đứng tên chủ quyền tại Văn phòng công chứng C.

Quá trình thực hiện bà đóng tiền lãi đầy đủ, tháng đầu có trễ 10 ngày, ông Á nhận của bà 1.000.000 đồng (Một triệu đồng tiền lãi) những tháng chưa đóng kịp ông Á tính lãi nhập vốn. Do làm ăn thất bại bà đóng tiền lãi không đúng thời hạn, hai bên ngồi lại thương lượng tính tổng số nợ gốc và lãi đến ngày 05/10/2017 bà còn nợ ông Á tổng số tiền là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Ông Á đồng ý cho bà trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày thỏa thuận (05/10/2017) bà phải trước cho ông Á số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) thì ông Á sẽ trao quyền sử dụng đất lại cho bà và số tiền còn lại giữa bà và ông Á là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) ông Á sẽ cho bà trả góp hàng tháng, mỗi tháng cho ông Á 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Nhưng chỉ mới có ba ngày sau, vào lúc 14 giờ 07/10/2017, thì ông Á cho 05 người (không rõ họ tên) đập ổ khóa cửa vào các phòng dọn

hết đồ đạc của bà ra ngoài đường, thay ổ khóa khác, có sự chứng kiến của tổ trưởng và công an khu vực. Lúc bấy giờ bà mới hay biết ông Á đã tự động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà qua tên ông Á. Việc vay tiền và đóng tiền lãi hai bên không ký giấy tờ gì khác ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà và ông Á đã ký tại Văn phòng công chứng C.

Bà khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng công chứng số: 007247/HĐ/CNQSDĐ ngày 11/04/2016 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Võ Thị G và ông Tô Hùng A, buộc ông Á phải chuyển lại quyề sử dụng đất cho bà G phần diện tích thuộc thửa đất số: 647, Tờ bản đồ số: 11, đất tọa lạc tại địa chỉ số 88B đường 416, tổ 5, ấp 5, xã Phước Vĩnh A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/01/2019 bà có nộp đơn yêu cầu bổ sung, tại tòa bà yêu cầu bổ sung theo đơn đã nộp là yêu cầu ông Á phải bồi thường thiệt hại cho bà vì ông Á làm hư hỏng mất mát tài sản của bà trị giá là 13.200.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm ngàn đồng) và đề nghị hội đồng xét xử xem xét quyền lợi của chồng bà là ông Ngô Phú Â, bà và ông Â là vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn, tuy nhiên phần nhà đất trên là tài sản chung của vợ chồng. Đối với con riêng của bà là Dương Quốc L có sử dụng nhà và đất nhưng hợp đồng trên ông Â và con của bà không ký tên.

Bị đơn ông Tô Hùng A trình bày:

Bà Võ Thị G là bạn bè và là hàng xóm thÂ quen với em gái của vợ ông ở Củ Chi. Qua đó, ông được biết bà G có nhà đất tại địa chỉ số 88B đường số 416, tổ 5, ấp 5, xã Phước Vĩnh A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, đã có giấy chủ quyền nhà đất bà G đứng tên. Bà G muốn bán nhà đất để lấy tiền làm ăn, nhưng hiện nhà đất đang bị cơ quan Thi hành án dÂ sự huyện C có quyết định tạm dừng việc chuyển quyền sở hữu nên phải chờ quyết định giải tỏa việc tạm dừng chuyển quyền sở hữu trên thì bà G mới bán được nhà đất này. Trong gia đình ông có nhu cầu mua nhà để chuyển cha mẹ vợ ông từ tỉnh Bình Thuận đến các huyện lÂ cận thành phố sinh sống gần con cháu. Vì vậy ông và bà G đã gặp nhau để đặt vấn đề chuyển nhượng nhà đất nêu trên của bà G.

Bà G đồng ý chuyển nhượng cho ông sau khi có quyết định giải tỏa của Cơ quan Thi hành án dÂ sự huyện C. Khoảng gần một tháng sau, vào ngày 01/04/2016 bà G điện thoại báo tin cho ông biết là hơn mười ngày nữa thì bà nhận quyết định giải tỏa của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C, nên ông phải gặp bà G Ny để thỏa thuận thống nhất trước với nhau về việc mua bán nhà đất trên của bà G để khi ra làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại Văn Phòng Công Chứng không có gì vướng mắc. Tại nhà và là tiệm làm tóc của em vợ ông, giữa ông và bà G đã gặp nhau và thỏa thuận thống nhất đồng ý giá mua bán nhà đất với giá 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), ngoài ra phía ông còn phải chịu toàn bộ các khoản lệ phí, thuế liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất của bà G.

Sau đó, vào ngày 10/04/2016 bà G báo tin cho ông biết ngày 11/04/2016, bà G nhận được quyết định giải tỏa của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C nên ông phải đến Văn phòng công chứng C để thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất theo thỏa thuận. Ngày 11/04/2016, tại Văn phòng công chứng C, ông và bà G cùng tự nguyện đồng ý ký kết xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 88B đường 416, tổ 5, ấp 5, xã Phước Vĩnh A, huyện C, thửa đất số: 647, Tờ bản đồ số: 11, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 440249, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H005522/09, do Ủy ban nhÂ dÂ huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/05/2005; đăng ký thay đổi ngày 19/09/2008 chuyển tên cho bà Võ Thị G, 25/02/2005, 20/08/2010, 16/09/2010, 31/12/2011. Giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), ông trả đủ cho bà G số tiền trên Ny sau khi kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà G còn xác lập giấy ủy quyền số: 007248 cùng ngày 11/04/2016 tại Văn phòng công chứng C, để ông thực hiện nộp thuế, đăng bộ sang tên nhà đất trên theo qui định pháp luật.

Sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, cha mẹ vợ ông còn một số việc cần giải quyết cho nên khoảng cuối năm 2016 mới chuyển vào nhà ở nên nhà chưa sử dụng Ny. Bà G xin ở nhờ lại căn nhà trên đất khoảng một tháng, khi nào cha mẹ vợ ông vào thì bà G sẽ trả nhà và ông đồng ý. Khoảng tháng 12/2016 cha mẹ vợ ông vào thì bà G dây dưa không trả và thậm chí trÁ mặt, vắng nhà gây khó khăn cho gia đình ông. Việc bà G bán nhà đất cho ông hàng xóm, chính quyền địa phương đều biết. Vì bà G cố tình không trả nhà nên ông yêu cầu chính quyền, Công an địa phương can thiệp chứng kiến việc ông lấy nhà. Nhà và đất bà G chuyển nhượng hoàn lại trước sự xâm hại trong mọi trường hợp theo quyết định của pháp luật. Do bà G dây dưa không trả nhà, nên cha mẹ vợ ông phải mua nhà khác tại Củ Chi để ở. Sau khi ông được chính quyền địa phương can thiệp lấy lại nhà, vì không có nhu cầu ở nên ông đã bán nhà đất này lại cho em gái vợ tên: Nguyễn Thị Kiều N và sau đó chị N đã bán nhà đất này cho người khác. Việc bà G cho rằng bà không có chuyển nhượng nhà đất trên cho ông, mà thực chất là bà G chỉ vay của ông số tiền 300.000.000 đồng nhưng phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 007247 là hoàn toàn sai sự thật. Nay bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng công chứng số: 007247, ông không đồng ý. Số tiền ông dùng giao dịch với bà G về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G là tiền riêng của ông, bà Nguyễn Thị Thu H là vợ ông không liên quan.

Ngoài việc mua bán chuyển nhượng nhà đất trên, cùng ngày 11/04/2016 theo thỏa thuận ông cho bà G vay số tiền 62.000.000 đồng (Sáu mươi hai triệu đồng). Thời hạn vay từ ngày 11/04/2016 đến ngày 11/11/2016. Lãi xấu thỏa thuận theo qui định của Ngân hàng. Số tiền ông cho bà G vay ông đã giao đủ cho bà G. Hai bên có lập hợp đồng vay tiền giấy tay ngày 11/04/2016, có đủ chữ ký hai bên. Việc ông cho bà G vay số tiền trên là việc khác hoàn toàn không có lên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất mà ông và bà G ký kết xác lập ngày 11/04/2016, công chứng số: 007247. Khoản nợ này, đến nay bà G chưa trả, ông sẽ yêu cầu bà G trả nợ ở một vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Bích T trình bày (theo bản tự khai ngày 17/04/2018):

Bà có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Kiều N phần đất tại địa chỉ số 88B đường 416, tổ 5, ấp 5 xã Phước Vĩnh A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CE 130731 với đơn giá 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Hai bên hoàn tất thủ tục mua bán tại Văn Phòng Công Chứng huyện Hóc Môn và chị N đã bà giao nhà đất và bà sử dụng nhà cho đến nay. Bà và bà N đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Bà đã đứng tên phần đất trên vào ngày 29/12/2017. Bà mua căn nhà trên hoàn toàn đúng pháp luật và bà không biết ông Tô Hùng A là ai. Bà không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C có ông Dương Thái H trình bày (theo bản tự khai ngày 13/02/2018):

Ngày 11/04/2016, bà Võ Thị G cùng ông Tô Hùng A đến trụ sở Văn phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu công chứng viên Văn phòng công chứng C chứng nhận hợp đồng chuyện nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 100m2 (đất ở 70m2, đất trồng cây lâu năm 30m2), tại thửa đất số: 647, tờ bản đồ số: 11, địa chỉ: Xã Phước Vĩnh A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 007247.

Tại thời điểm công chứng, bà Võ Thị G và ông Tô Hùng A đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý có liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dÂ sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận vào giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất trước sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng công chứng C. Công chứng viên Văn phòng công chứng C đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phú Â trình bày:

Ông là chồng của bà G, ông và bà G sống chung không đăng ký kết hôn. Căn nhà và đất mà bà G đang tranh chấp với ông Á là tài sản chung của vợ chồng. Bà G đem căn nhà cầm cố và thế chấp cho ông Á ông không biết. Tại tòa ông yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bỏ hợp đồng công chứng giữa bà G và ông Á ngày 11/04/2016 theo yêu cầu của bà G; Hợp đồng ngày 11/04/2016 bà G chỉ làm hợp đồng tạm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng nhà, việc ông Á cưỡng đoạt, chiếm nhà ông trái pháp luật nên ông yêu cầu ông Á phải bồi thường thiệt hại cho ông và bà G trong việc làm hư hỏng mất mát tài sản do ông Á gây ra số tiền là 13.200.000 đồng; Nay đề nghị Tòa án nhÂ dÂ huyện C xem xét quyền lợi của ông và con của bà G là ông Dương Quốc L.

Tại Bản án dÂ sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2019, Tòa án nhÂ dÂ huyện C đã quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Võ Thị G về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng công chứng số 007247/HĐ/CNQSDĐ ngày 11/4/2016 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Võ Thị G và ông Tô Hùng A.

Ngày 24/01/2019, bà Võ Thị G và ông Ngô Phú Â cùng kháng cáo Bản án dÂ sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhÂ dÂ huyện C theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị G.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn bà Võ Thị G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phú Â đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy bỏ hợp đồng công chứng số 007247/HĐ/CNQSDĐ ngày 11/4/2016 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Võ Thị G và ông Tô Hùng A, buộc ông Á phải chuyển lại quyền sử dụng đất cho bà G phần diện tích thuộc thửa đất số 647, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại địa chỉ số 88B đường số 416, tổ 5, ấp 5, xã Phước Vịnh An, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn ông Tô Hùng A đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bà G và ông Á, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhÂ dÂ Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

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

+ Về kháng cáo của bà Võ Thị G và ông Ngô Phú Â: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị G và ông Ngô Phú Â, hủy Bản án dÂ sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhÂ dÂ huyện C 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] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Bích T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng C có đơn xin vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dÂ sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là bà Võ Thị G khởi kiện tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu đối với quyền sử dụng đất tại số 88B đường 416, tổ 5, Ấp 5, xã Phước Vĩnh A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dÂ sự năm 2015, Tòa án nhÂ dÂ huyện C thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị G và ông Ngô Phú Â, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc phần nhà và đất tại số 88B đường 416, tổ 5, Ấp 5, xã Phước Vĩnh A, huyện C thuộc thửa đất số: 647, tờ bản đồ số: 11 đã được Ủy ban nhÂ dÂ huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 440249, số vào sổ: H00522/09 cho bà Võ Thị G có nguồn gốc bà G nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị Ngọc XuÂ vào ngày 19/9/2008.

[3.2] Đối với ý kiến của bà Võ Thị G và ông Ngô Phú Â cho rằng căn nhà số 88B đường 416, tổ 5, Ấp 5, xã Phước Vĩnh A, huyện C là tài sản chung. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với ông Á (theo hợp đồng số 007274/HĐ/CNQSDĐ ngày 11/4/2016 của Văn phòng công chứng C) mà ông Â không được biết nên việc ký kết hợp đồng này là vi phạm quy định pháp luật. Do đó, cả ông Â và bà G đều yêu cầu hủy hợp đồng này. Tại bản cam kết lập tại Văn phòng công chứng C, bà G đã xác định quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản riêng của bà. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Thị G, ông Ngô Phú Â không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh là tài sản chung. Vì vậy, yêu cầu trên là không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3.3] Bà G cho rằng hợp đồng công chứng số 007247/HĐ/CNQSDĐ ngày 11/4/2016 tại Văn phòng công chứng C là để đảm bảo cho việc bà vay ông Á số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 11/4/2016, nhưng bà G không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do vậy, yêu cầu hủy hợp đồng trên của bà G là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

Việc bà G và ông Á ký hợp đồng công chứng số 007247/HĐ/CNQSDĐ ngày 11/4/2016 tại Văn phòng công chứng C là đúng quy định tại các điều 2, 40, 41, 42, 47, 48 Luật công chứng năm 2014 và Bộ luật dÂ sự năm 2005. Ý kiến của bà G về phần này là không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007247/HĐ/CNQSDĐ ngày 11/4/2016 tại Văn phòng công chứng C giữa bà

Võ Thị G và ông Tô Hùng A. Xét thấy, việc giao kết này giữa bà G và ông Anh đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ pháp lý liên quan, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dÂ sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, không vi phạm điều cấm, việc ký kết là tự nguyện trước sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng công chứng C. Hợp đồng này được xác lập phù hợp quy định tại các điều 2, 40, 41, 42, 47, 48 Luật công chứng năm 2014 và Bộ luật dÂ sự năm 2005. Việc cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 007247/HĐ/CNQSDĐ ngày 11/4/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn về hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật là có cơ sở.

[3.5] Đối với yêu cầu ông Á bồi thường thiệt hại 13.200.000 đồng do làm hư hỏng mất mát các tài sản trên đất của bà G và ông Â. Xét thấy, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và dành quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại trong một vụ kiện dÂ sự khác do yêu cầu của bà G, ông Â đưa ra sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa cấp sơ thẩm chưa thụ lý. Do đó, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà G là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.6] Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C không đưa bà Nguyễn Thị Kiều N tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên thiếu sót trên không làm thay đổi bản chất của vụ án. Quyết định của bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

Từ các nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị G và ông Ngô Phú Â là không có cơ sở nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận.

[4] Do yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị G và ông Ngô Phú Â không được chấp nhận nên bà Võ Thị G và ông Ngô Phú Â phải chịu án phí dÂ sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dÂ sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 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,

I. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhÂ dÂ huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 389, 401, 402, 404, 405 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các điều 2, 40, 41, 42, 47, 48 Luật công chứng năm 2014;

Căn cứ vào 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị G về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng công chứng số 007247/HĐ/CNQSDĐ ngày 11/4/2016 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Võ Thị G và ông Tô Hùng A, buộc ông Á phải chuyển lại quyền sử dụng đất cho bà G phần diện tích thuộc thửa đất số 647, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại địa chỉ số 88B đường số 416, tổ 5, ấp 5, xã Phước Vịnh An, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dÂ sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng buộc bà Võ Thị G phải chịu nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0007770 ngày 16/11/2017 của Chi cục thi hành án dÂ sự huyện C, bà G đã nộp đủ án phí dÂ sự sơ thẩm.

II. Án phí dÂ sự phúc thẩm:

- Bà Võ Thị G phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dÂ sự phúc thẩm 300.000 đồng mà bà G đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0033953 ngày 29/01/2019 của Chi cục Thi hành án dÂ sự huyện C. Bà G đã nộp đủ án phí dÂ sự phúc thẩm.

- Ông Ngô Phú Â phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng mà ông Â đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0033950 ngày 28/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông Â đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

III. 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 thoả 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 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 dÂ sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận 8;
- Chi cục THA DS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

1 000088 045213

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

Trần Đức Nam