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: 605/2024/DS-PT Ngày: 02/7/2024 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.	

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 Nguyễn Ngọc Tài
Các Thẩm phán: Ông Phan Nguyên Nguyên
Bà Nguyễn Thị Thoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Tâm Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 22 tháng 5, ngày 12, 25 và 28 tháng 6 và ngày 02 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 253/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1718/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên toà số 5225/2024/QĐ-HPT ngày 25 tháng 4 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 7425/2024/QĐ-QĐPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên toà số 10030/2024/QĐ-QĐPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn F, xã H, huyện T, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Ngô Quốc V**, sinh năm 1983 – Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 15644, quyển số 09/TP-SCC/HĐGD ngày 04/9/2020 tại Văn phòng Công chứng số B). (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà **Lê Thị Mỹ T**, sinh năm 1970; Địa chỉ: A Đ, Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1976 – Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 15644, quyển số 09/TP-SCC/HĐGD ngày 04/9/2020 tại Văn phòng Công chứng số B). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư bà **Lưu Phương T1** – Công ty Luật TNHH L thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: B N, phường Đ, Quận A, Thành phố H. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Bà **Lê Thị Mỹ T2**; (vắng mặt)

2/ Bà **Lê Thị Mỹ T3**; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: C Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố H.

- *Người làm chứng*:

1/ Ông **Ninh Thế T4**; Địa chỉ: Xóm G, xã G, huyện G, tỉnh N. (vắng mặt)

2/ Bà **Trần Thị N**, sinh năm: 1980; Địa chỉ: D H, phường P, Quận G, Thành phố H. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà **Lê Thị Mỹ T** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn có ông Ngô Quốc V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ A Đ, Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố H của vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 (sau đây gọi tắt là bà N1) và ông Lê Di S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BC 830295, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00190 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 03/12/2010 (do bà N1 làm đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận). Ông Lê Di S chết ngày 16/4/1984. Trong thời gian chờ khai nhận di sản thừa kế của ông S, bà N1 và những người thừa kế của ông S (có cả bị đơn là bà Lê Thị Mỹ T - sau đây gọi tắt là bà N1) lập Hợp đồng hứa bán, chuyển nhượng số 09712 ngày 24/11/2014 tại Văn phòng Công chứng P cho bà Nguyễn Thị X (sau đây gọi tắt là bà X) một phần thửa đất nói trên. Theo đó, bị đơn bán cho nguyên đơn ½ (một phần hai) diện tích thuộc thửa đất số 547 nêu trên với giá mua bán chuyển nhượng là 2.110.000.000 đồng, giá cố định, không thay đổi trong suốt thời gian giao dịch.

Ngày 04/02/2015, bà N1 đã hoàn thành việc khai nhận di sản của ông Lê Di S và được đứng tên là chủ sở hữu duy nhất của bất động sản nói trên. Ngày 16/7/2015, bà N1 hoàn tất việc tách thửa và bàn giao cho bà X phần diện tích chuyển nhượng là 214,2m^2 thuộc thửa 547-1, tờ bản đồ 08, xã P, huyện N (tài liệu 2004) theo Bản vẽ sơ đồ đất ở nhà ở do Công ty TNHH P lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N duyệt nội nghiệp ngày 16/7/2015 (trên đất có căn nhà tạm, tường gạch, mái tole, diện tích xây dựng là 47,8m^2).

Ngày 18/7/2015, bà X và bà N1 ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất nói trên theo Hợp đồng số 009563 lập tại Văn phòng Công chứng quận H. Bà X đã thanh toán đủ số tiền mua bán, chuyển nhượng là 2.110.000.000 đồng. Ngoài ra, phía bà X còn hỗ trợ thêm cho bên bán 20.000.000 đồng sớm làm thủ tục pháp lý, cụ thể:

STT	Ngày thanh toán	Số tiền (VNĐ)	Chứng từ
1	17/11/2014	200.000.000	Giấy nhận cọc
2	24/11/2014	500.000.000	Biên nhận Lê Thị Mỹ T2
3	11/02/2015	410.000.000	Biên nhận Lê Thị Mỹ T2
4	25/07/2015	1.020.000.000	Biên nhận Lê Thị Mỹ T2
	Tổng cộng	**2.130.000.000**	

Bà X đã tiến hành san lấp, xây tường bao và trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà X được Ủy ban nhân dân huyện N thông báo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00190 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà N1 sai tọa độ, phải bị thu hồi để điều chỉnh. Nên Ủy ban nhân dân huyện N không giải quyết hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của bà X theo hợp đồng nói trên được. Do đó, các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng để Ủy ban nhân dân huyện N cấp lại giấy chứng nhận và làm lại bản vẽ, hợp đồng chuyển nhượng theo giấy chứng nhận được cấp lại cho chính xác. Vì tuổi cao sức yếu, bà N1 đề nghị được chuyển tên cho con gái ruột là bà T đứng tên giấy chứng nhận. Sau này bà T làm các thủ tục chuyển nhượng cho thuận tiện. Theo đó, bà N1 ủy quyền cho bà T đại diện hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà X, đồng thời bà N1 làm hợp đồng tặng cho toàn bộ lô đất trên cho bà T đứng tên để làm thủ tục điều chỉnh tọa độ, tách thửa lại và chuyển nhượng cho bà X. Bà X là người trả chi phí làm dịch vụ chỉnh lại giấy chứng nhận và tách thửa lại cho lô đất nói trên cho ông Ninh Thế T4 và khi bà T được Ủy ban nhân dân huyện N công nhận quyền sở hữu/quyền sử dụng tài sản trên theo Giấy chứng nhận số CV 452244, số cấp GCN: CH 02976 ngày 07/8/2020 thì bà T không đồng ý chuyển nhượng mà yêu cầu phải đưa thêm 1,5 tỷ đồng. Khi bà X không đồng ý thì bà T né tránh. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Công nhận việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N1 đối với nhà và đất thuộc một phần Thửa đất số 547, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ A Đ, xã P, huyện N;

2/ Công nhận cho bà Nguyễn Thị X được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích 214,2m^2, thửa số 547-1, tờ bản đồ 08, xã P, huyện N (tài liệu 2004) theo Bản vẽ sơ đồ đất ở, nhà ở do Công ty TNHH P lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N duyệt nội nghiệp ngày 16/7/2015. Bà X được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bất động sản nói trên.

Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 24/8/2023 – nguyên đơn bổ sung nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết: Trong

trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng tài sản là nhà đất trên thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền gốc 2.130.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá đất theo thị trường tại thời điểm xét xử so với lúc mua bán.

Nguyên đơn đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 0830323/CT-TV ngày 08/5/2023 của Công ty Cổ phần V.

Tại đơn khởi kiện ngày 03/9/2020, bà X kiện bà N1 và bà T. Nhưng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn được biết bà N1 đã chết trước khi nguyên đơn nộp đơn kiện và phần tài sản tranh chấp đã được bà N1 chuyển quyền sở hữu/quyền sử dụng sang bà T như lúc bà N1 còn sống (bà T, bà N1, bà X) thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng để Ủy ban nhân dân huyện N cấp lại giấy chứng nhận và làm lại bản vẽ, hợp đồng chuyển nhượng theo giấy chứng nhận được cấp lại cho chính xác và vì tuổi cao sức yếu, bà N1 đề nghị được chuyển tên cho con gái ruột là bà T đứng tên giấy chứng nhận. Sau này bà T làm thủ tục chuyển nhượng cho thuận tiện. Do đó, chỉ tiếp tục khởi kiện bà Lê Thị Mỹ T; không khởi kiện người đã chết là bà Nguyễn Thị N1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ngô Quốc V đại diện nguyên đơn trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn không đồng ý thực hiện việc tách thửa chuyển nhượng phần nhà đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, tự ý chiếm lại phần diện tích nhà đất đã giao cho nguyên đơn rồi xây nhà lấn qua phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn và chống đối không cho cơ quan đo vẽ xuống đo vẽ xác định ranh đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, nên rất khó khăn cho việc thi hành án nếu Tòa án công nhận tài sản tranh chấp thuộc về nguyên đơn, và tại phiên tòa hôm nay bị đơn cũng không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng tài sản là nhà đất trên cho nguyên đơn. Do đó, đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền gốc 2.130.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá đất theo Chứng thư thẩm định giá số 0830323/CT-TV ngày 08/5/2023 của Công ty Cổ phần V là 8.910.502.000 đồng; Tổng cộng là 11.040.502.000 đồng. Trả ngay làm 01 lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ T có ông Nguyễn Minh H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/11/2014, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất đối với di sản của ông Lê Di S là các ông bà Nguyễn Thị N1, Lê Thị Mỹ T, Lê Thị Mỹ T3, Lê Di T5, Lê Thị Mỹ T2, Lê Di Kỳ T6, Nguyễn Thị Đ, Lê Nguyễn Trường G, Lê Nguyễn Tùng G1, Lê Nguyễn Lam G2, Nguyễn Thị Q, Lê Thị Ngọc M, Lê Thị Ngọc S1 ký với bà Nguyễn Thị X Hợp đồng hứa bán, chuyển nhượng - hứa mua, nhận chuyển nhượng số 09712 ngày 24/11/2014 công chứng tại Văn phòng Công chứng P đối với nhà đất thuộc thửa đất số 547 nêu trên. Vì lúc này di sản chưa kê khai thừa kế, nên toàn bộ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất di sản của ông Lê Di S và bà N1 phải ký. Sau khi thực hiện xong thủ tục kê khai thừa kế thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất di sản của ông Lê Di S đã tặng cho toàn

bộ di sản thừa kế cho bà N1. Ngày 04/02/2015 bà N1 được cập nhật thông tin nhận tặng cho di sản của ông S trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/7/2015, bà N1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với bà X và được Văn phòng Công chứng quận H chứng thực số 009563 ngày 18/7/2015 đối với nhà đất thỏa thuận hứa bán, hứa chuyển nhượng là một phần thửa đất 547, tờ bản đồ số 8, diện tích 214,2m^2, tọa lạc tại số A Đ. Như vậy, việc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất di sản của ông Lê Di S ký Hợp đồng hứa bán, chuyển nhượng - hứa mua, nhận chuyển nhượng số 09712 ngày 24/11/2014 với bà X đã được thực hiện hoàn thành nghĩa vụ bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 009563 ngày 18/7/2015 được Văn phòng Công chứng quận H chứng thực giữa bà N1 với bà X. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất di sản của ông Lê Di S đã thực hiện xong nghĩa vụ, việc còn lại là nghĩa vụ của bà X là phải thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận.

Sau đó bà N1 với bà X có thỏa thuận với nhau hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 009563 ngày 18/7/2015, các bên không giao dịch nữa. Sau khi thống nhất thì ngày 21/04/2017 bà T là người đại diện theo ủy quyền cho bà N1 (theo Giấy ủy quyền số 003049 ngày 20/4/2017) ký với bà X Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 004082 công chứng tại Văn phòng Công chứng quận H.

Tại Điều 2 của Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 004082 ngày 21/04/2017 nêu rõ: *"Sau khi hợp đồng này được lập và được các bên ký kết, bên A là chủ sử dụng hợp pháp của nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên"*. Tại Điều 3 cũng nêu rõ*: "Mọi quyền lợi và nghĩa vụ của hai bên liên quan đến hợp đồng nêu trên, hai bên đã tự giải quyết xong"*. Ngoài nội dung trên thì giữa bà N1 với bà X không có thỏa thuận nội dung gì thêm, cũng không có văn bản thỏa thuận nào khác và cũng không ký thêm bất kỳ hợp đồng nào khác. Sau khi hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N1 với bà X, quyền sử dụng đất thuộc về quyền sử dụng của bà N1, bà N1 có toàn quyền quyết định của mình theo quy định của pháp luật. Mọi giao dịch giữa bà N1 với bà X đã chấm dứt, các bên hoàn toàn không còn quyền và nghĩa vụ với nhau.

Ngày 21/04/2017, bà N1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên cho bà T và được Văn phòng Công chứng T công chứng số 003087 đối với toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 8, tại số A Đ, ấp D, xã P, huyện N. Bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02976 ngày 07/8/2020 đối với toàn bộ nhà đất này.

Theo bị đơn, giao dịch giữa bà X với bà N1 đã được các bên thỏa thuận hủy bỏ bằng Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 004082 ngày 21/04/2017. Do đó,

đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà X vì bà T không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng tài sản trên cho bà X. Đối với số tiền bà N1 (là mẹ của bà T) đã nhận của bà X, nếu bà N1 chưa trả lại tiền cho bà X, bà X chứng minh được thì bà T đồng ý trả cho bà X.

Bị đơn đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 0830323/CT-TV ngày 08/5/2023 của Công ty Cổ phần V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà X vì bà T không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng tài sản là phần đất diện tích 214,2m^2, tọa lạc tại số A Đ, ấp D, xã P, huyện N cho bà X. Đối với số tiền bà N1 (là mẹ của bà T) đã nhận của bà X, chỉ đồng ý trả lại số tiền 1.110.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Mỹ T2 trình bày:

Bà xác nhận có nhận số tiền từ bà X như sau: Lần 1, ngày 24/11/2014 bà có nhận số tiền 500.000.000 đồng; Lần 2, ngày 11/02/2015 bà có nhận số tiền 410.000.000 đồng. Bà thay mặt mẹ bà là bà Nguyễn Thị N1 nhận tiền từ bà Nguyễn Thị X từ việc mẹ bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà nhận 02 lần đối với tổng số tiền là 910.000.000 đồng. Ngoài ra bà không nhận của bà Nguyễn Thị X bất cứ số tiền nào khác. Số tiền 1.020.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 25/7/2015 bà hoàn toàn không nhận, không phải chữ viết của bà và bà không yêu cầu giám định chữ viết tên trong giấy biên nhận trên (vì trong giấy biên nhận chỉ có chữ viết tên bà, không có chữ ký). Toàn bộ số tiền bà nhận từ bà X, bà trao lại cho mẹ của bà. Ngoài ra không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Mỹ T3 trình bày:

Bà xác nhận có ký và nhận tiền thay cho mẹ bà là N1 từ bà X số tiền 200.000.000 đồng. Ngày nhận tiền bà không ghi ngày tháng, nay bà cũng không nhớ là ngày tháng năm nào. Số tiền này bà nhận từ bà X, xong bà đưa số tiền này lại cho mẹ bà. Ngoài ra bà không nhận bất cứ số tiền nào khác từ bà X. Bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Người làm chứng ông Ninh Thế T4 trình bày:

Vào khoảng tháng 04/2017, ông T4 được gia đình bà T nhờ làm thủ tục xin tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với một phần căn nhà tọa lạc tại thửa đất số 547, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ A Đ, xã P, huyện N, Thành phố H để chuyển nhượng cho bà X. Trong quá trình làm thủ tục đo đạc để tách thửa đối với phần nhà đất chuyển nhượng cho bà X đã phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BC 830295, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00190 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 03/12/2010 cho bà N1 bị sai vị trí tọa độ với thực tế đang sử dụng phải làm thủ tục đo đạc lại để điều chỉnh vị trí trước mới tách được và lúc đó bà N1 đang bị ốm nặng nên để thuận tiện cho việc chuyển nhượng sau khi điều chỉnh Giấy chứng nhận thì bà N1, bà T và bà X thống nhất với nhau ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất đã được ký giữa bà T (bao gồm cả phần đã bán cho bà X), sau khi điều chỉnh xong bà T có trách nhiệm tách thửa ra chuyển nhượng cho bà X. Tuy nhiên, sau khi điều chỉnh xong Giấy chứng nhận và cấp lại cho bà T thì bà T giữ luôn Giấy chứng nhận, không yêu cầu ông T4 thực hiện tiếp thủ tục tách phần nhà đất đã chuyển nhượng cho bà X như bà N1, bà T và bà X đã thỏa thuận. Trong quá trình ông T4 làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận theo thỏa thuận của các bà N1, bà T và bà X thì bà X là người thường xuyên đôn đốc hỏi ông về tiến độ công việc và gửi phí dịch vụ cho ông làm.

Người làm chúng bà Trần Thị N trình bày: Bà là hàng xóm sinh sống gần nhà bà X và có quan hệ rất thân thiết, bà X thường hay giúp đỡ bà nhiều việc trong cuộc sống nên vào khoảng cuối tháng 07/2015, bà X có hỏi mượn và bà đã ra Ngân hàng A rút 800.000.000 đồng cho bà X mượn để thanh toán tiền mua nhà và bà X sẽ trả lại trong vòng 15 ngày khi em của bà X gửi từ nước ngoài về (bà X mua nhà dùm em bà X). Sau khi rút tiền bà cùng bà X, bà T2, bà T3 đến Ngân hàng T rút thêm 200.000.000 đồng của bà X và bà X đã giao cho bà bà T2, bà T3 số tiền 1.020.000.000 đồng trước mặt bà.

Tại bản án sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 450, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi bổ sung năm 2014); Luật Phí và lệ phí năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về hình thức: Xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị Mỹ T2 và bà Lê Thị Mỹ T3.

2. Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bà Lê Thị Mỹ T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền đã nhận là 2.130.000.000 đồng và số tiền phải bồi thường thiệt hại là 8.910.502.000 đồng. Tổng cộng: Bà Lê Thị Mỹ T phải trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền là 11.040.502.000 đồng. Trả làm 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lê Thị Mỹ T chậm thi hành thì phải trả lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Mỹ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 119.040.502 đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị X đã nộp là 37.300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0072973 ngày

19/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2023, bị đơn bà Lê Thị Mỹ T nộp đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Lưu Phương Tl trình bày:

1/ Về nội dung vụ án:

- Theo hồ sơ vụ án, hai bên đều thừa nhận ngày 21/04/2017 hai bên đã tiến hành ký kết Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 004082 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng quận H, Thành phố H. Theo Điều 3 của Hợp đồng này đã xác định rất rõ là mọi quyền lợi và nghĩa vụ của hai bên liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 009563 ngày 18/7/2015 đã tự giải quyết xong. Như vậy, ngay khi Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng quận H chứng nhận thì hai bên đã không còn ràng buộc bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào theo Hợp đồng số 009563.

- Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cũng không đưa ra bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng 004082 để sau này ký lại hợp đồng chuyển nhượng khác, bà N1 không có nghĩa vụ phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía bà X.

- Việc bà N1 ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà T là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Việc tặng cho này do bà N1 hoàn toàn tự nguyện. Đây không phải là hợp đồng tặng cho có điều kiện, bà N1 không có bất kỳ yêu cầu nào đối với bà T khi tặng cho nhà đất này. Việc nguyên đơn cho rằng bà N1 tặng cho bà T để bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại cho bà X là hoàn toàn vô lý. Bởi việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và bà N1 và Hợp đồng tặng cho giữa bà N1 và bà T diễn ra cùng một ngày (ngày 21/4/2017). Nếu có việc thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng để ký lại như phía nguyên đơn trình bày, các bên phải lập văn bản thỏa thuận để thống nhất thời gian ký kết. Bà T không hề được bà N1 nói về việc sẽ ký lại Hợp đồng chuyển nhượng với bà X. Hoàn toàn không có căn cứ cho rằng hai bên có thỏa thuận tiếp tục ký kết hợp đồng sau khi chỉnh sửa xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo lời khai của bà Lê Thị Mỹ T2 thì bà T2 thừa nhận có nhận thay cho bà N1 số tiền 910.000.000 đồng. Các biên nhận này đều có chữ ký và chữ viết của bà. Bà T2 không thừa nhận đã nhận số tiền 1.020.000.000 đồng theo biên nhận này 25/7/2015 mà bên nguyên đơn cung cấp vì trong giấy biên nhận này không có chữ ký nhận của bà, chỉ có chữ viết tên Lê Thị Mỹ T2. Tòa án cấp sơ thẩm

chưa làm rõ đây có phải là chữ viết của bà T2 không nhưng đã kết luận là bà T2 có nhận số tiền này là mang tính áp đặt, không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Lời khai của bà N chỉ chứng minh được bà N có cho bà X vay số tiền 820.000.000 đồng, bà N hoàn toàn không thấy các bên lập và ký biên bản giao nhận tiền. Đoạn ghi âm phía nguyên đơn cung cấp cũng không thể hiện là bà T thừa nhận đã nhận số tiền 2.130.000.000 đồng. Bà Lê Thị Mỹ T3 thừa nhận có nhận 200.000.000 đồng. Như vậy có căn cứ xác định phía bà N1 mới chỉ nhận số tiền 1.110.000.000 đồng, không phải số tiền 2.130.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày.

Như đã nói ở trên, việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng là do hai bên thỏa thuận thống nhất hủy bỏ, không do lỗi của bên nào. Và hồ sơ vụ án cũng không có chứng cứ nào chứng minh có việc hai bên thỏa thuận sẽ ký lại Hợp đồng. Do vậy hoàn toàn không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 1.110.000.000 đồng.

2/ Về mặt tố tụng: Bản án sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà T. Cụ thể:

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa xét xử sơ thẩm: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc 2.130.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền chênh lệch giá đất theo chứng thư thẩm định ngày 08/05/2023 của Công ty Cổ phần V nhưng không rút yêu cầu khởi kiện ban đầu là yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng, công nhận diện tích 214m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà X. Căn cứ quy định tại mục 7 phần IV Công văn 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 và mục 7 phần II Công văn số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ, Tòa án sơ thẩm chấp nhận sự thay đổi yêu cầu này là đã có sự vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bởi việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Trước đây nguyên đơn khởi kiện tạm ứng án phí nộp là vụ án không có giá ngạch, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu, trong trường hợp này đây là vụ án tranh chấp dân sự có giá ngạch, số tiền tạm ứng án phí không còn phù hợp.

- Cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ngày 25/7/2015 bà Lê Thị Mỹ T2 có nhận số tiền 1.020.000.000 đồng hay không? Lời khai của người làm chứng ông Ninh Thế T4 chỉ là lời khai từ một phía, không có chứng cứ chứng minh nên không mang tính khách quan. Quá trình thu thập chứng cứ còn thiếu sót, chưa đầy đủ theo Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chưa thu thập, xác minh có hay không việc bà T đi đăng bộ nhưng do chồng ranh, sai tọa độ nên dẫn đến việc phải hủy hợp đồng (như biên nhận nộp hồ sơ, văn bản trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai).

Với những vi phạm tố tụng và những thiếu sót về nội dung như đã trình bày ở trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân

sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm, giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Người kháng cáo, bị đơn bà Lê Thị Mỹ T có ông Nguyễn Minh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn xác định giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận mua bán chuyển nhượng nhà đất nên bị đơn không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn nói mình đổ đất san nền là không chính xác, việc đổ đất nâng nền lên cao như hiện nay là do bị đơn thực hiện với toàn bộ khu đất. Đường ranh khi bà N1 và bà X mua bán, chuyển nhượng do ai xây, bị đơn không rõ. Hiện nay sau khi nâng nền thì đường ranh chỉ cao hơn nền mới là 1 hàng gạch.

Bị đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ mới gồm: Trích lục khai tử của bà Nguyễn Thị N1, bản sao Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 003087/HĐ-TCQSDĐ ngày 21/4/2017.

Bị đơn thống nhất với nội dung tranh luận của Luật sư, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X có ông Ngô Quốc V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Sau khi bà X và bà N1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 18/7/2015, bà X đã nhận phần đất chuyển nhượng. Khi đó nguyên đơn đã thuê ông Võ Ngọc Minh X1 tường ranh, tháo bỏ nhà cũ, đổ đất và nâng nền với số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó bị đơn không đồng ý thực hiện việc tách thửa chuyển nhượng phần nhà đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, tự ý chiếm lại phần diện tích nhà đất đã giao cho nguyên đơn rồi xây nhà lấn qua phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, không cho cơ quan đo vẽ xuống đo vẽ xác định ranh đất đã chuyển nhượng nên nguyên đơn mới có Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 09/3/2023. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả theo giá thị trường được thẩm định. Bởi trong giá trị trường, nguyên đơn đã tính luôn số tiền 400.000.000 đồng đã bỏ ra để đổ đất nâng nền và số tiền 2.130.000.000 đồng mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn. Vì vậy trong quá trình giải quyết tại Cấp sơ thẩm, nguyên đơn mới không yêu cầu hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng này. Về ý chí, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được thay đổi đúng như Đơn ngày 09/3/2023, tuy nhiên khi hòa giải công khai chứng cứ cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, do thấy Tòa án ghi nhận yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc 2.130.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền chênh lệch giá đất theo chứng thư thẩm định ngày 08/05/2023, tổng cộng là 11.040.502.000 đồng cũng phù hợp với yêu cầu hoàn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 214,2m^2, thửa số 547-1, tại A Đ, huyện N theo giá thị trường được thẩm định nên khi đó nguyên đơn không có ý kiến. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định yêu cầu của mình là yêu cầu bị đơn hoàn trả theo giá thị trường được thẩm định, không có yêu cầu hoàn trả tiền đã nhận và số tiền do chênh lệch giá, Cấp sơ thẩm đã giải quyết không đúng yêu cầu của nguyên đơn. Sau khi xét xử 3 tháng, qua đầu tháng 01/2024, nguyên đơn mới nhận

được bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không có ý kiến. Đối với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ mới gồm: Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 522/2020/QĐ-XXTĐTC ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè; Vi bằng số 28/2024/VB-TPLBT ngày 05/6/2024 được lập tại Văn phòng thừa phát lại B ghi nhận nội dung file ghi âm cuộc nói chuyện giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị X, Đoàn Xuân T7 với bà Lê Thị Mỹ T thể hiện việc bà Lê Thị Mỹ T đòi bà X đưa thêm 2 tỷ đồng, file ghi âm cuộc nói chuyện giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị X, Đoàn Xuân T7 với ông Ninh Thế T4, nguyên đơn có đề nghị giám định giọng nói của bà Lê Thị Mỹ T trong file ghi âm để chứng minh cho lời trình bày của mình; Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000262 ngày 09/12/2020; Tờ tường trình và cam kết của ông Võ Ngọc M1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T3, bà Lê Thị Mỹ T2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng bà Trần Thị N trình bày: Giữ nguyên lời trình bày tại Cấp sơ thẩm. Sau khi giao tiền cho bà X mượn, bà xác nhận không có chứng kiến việc giao nhận tiền giữa bà X và bà T2 tại Ngân hàng T.

Người làm chứng ông Ninh Thế T4 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến giải quyết vụ án như sau:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và phân tích những tình tiết có liên quan đến vụ án, trên cơ sở Bộ luật Dân sự, nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp tài liệu chứng cứ mới là file ghi âm cuộc nói chuyện giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị X, ông Đoàn Xuân T7 với bà Lê Thị Mỹ T có nội dung thể hiện tại Vi bằng số 28/2024/VB-TPLBT ngày 05/6/2024 được lập tại Văn phòng thừa phát lại B và có yêu cầu giám định giọng nói của bà T, chứng minh cho việc bà T yêu cầu nguyên đơn đưa thêm 2 tỷ đồng; Nguyên đơn cung cấp thêm Tờ tường trình của ông Võ Ngọc M1 về việc xây tường ranh, đổ đất nâng nền chưa được Cấp sơ thẩm làm rõ; Nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm tuyên không đúng với nội dung nguyên đơn yêu cầu theo Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 09/3/2023 và ý kiến trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa. Bị đơn đề nghị hủy án do Cấp sơ thẩm tuyên xử vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Đồng thời, kiểm tra hồ sơ vụ án, Cấp sơ thẩm đã không cho giám định đối với tài liệu chứng cứ về việc thanh toán số tiền 1.020.000.000 đồng mà nguyên đơn cung cấp, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Mỹ T2 không

thừa nhận nhưng Cấp sơ thẩm vẫn công nhận giá trị chứng cứ của tài liệu này là chưa đảm bảo tính chính xác và có căn cứ. Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc nguyên đơn có chi phí thực hiện việc xây tường, đổ đất, nâng nền sau khi nhận nhà đất được chuyển nhượng.

Để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ T, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định phù hợp với khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và bị đơn bà Lê Thị Mỹ T là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Cấp sơ thẩm căn cứ việc nhà đất hai bên chuyển nhượng tọa lạc tại huyện N và bị đơn đang cư trú tại huyện N nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án:

Theo Đơn khởi kiện ngày 03/9/2020, nguyên đơn khởi kiện đối với hai bị đơn Nguyễn Thị N1 và Lê Thị Xuân T8, với các yêu cầu khởi kiện gồm:

- Công nhận việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N1 đối với nhà và đất thuộc một phần thửa đất số 547, tại địa chỉ A Đ, huyện N;

- Công nhận cho bà X được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích 214,2m^2, thửa số 547-1 theo Bản vẽ sơ đồ đất ở, nhà ở do Công ty P lập, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N duyệt nội nghiệp ngày 16/7/2015.

Biên bản hòa giải ngày 03/01/2023 với bị đơn là 2 người là bà N1 và T8 có ghi nội dung: Trong trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng tài sản là nhà đất trên thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền

gốc là 2.130.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá đất theo thị trường tại thời điểm xét xử so với lúc mua bán.

Tại Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 23/12/2022 và Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 09/3/2023 (bút lục 19A), nguyên đơn xác định do bà N1 đã chết nên chỉ khởi kiện đối với bị đơn là bà T8, không khởi kiện đối với bà N1 vẫn với hai yêu cầu trên.

Tại Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 09/3/2023 (Bút lục 19B), nguyên đơn trình bày: "Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, tôi được biết bà T8 đã xây nhà lấn qua phần đất tôi mua 0,8m ngang với chiều dài hơn 40m. Vì vậy tôi xin thay đổi nội dung khởi kiện, buộc bà T8 hoàn trả cho tôi giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 214,2m^2, thửa số 547-1, tại A Đ, huyện N theo giá thị trường được thẩm định".

Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 24/8/2023, phần ghi nhận ý kiến của nguyên đơn, nguyên đơn vẫn giữ nguyên hai yêu cầu khởi kiện ban đầu và bổ sung thêm nội dung: *"Trong trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng tài sản là nhà đất trên thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền gốc 2.130.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá đất theo thị trường tại thời điểm xét xử so với lúc mua bán".*

Bản án sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè đã ghi nhận ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm như sau: *"Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn không đồng ý thực hiện việc tách thửa chuyển nhượng phần nhà đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, tự ý chiếm lại phần diện tích nhà đất đã giao cho nguyên đơn rồi xây nhà lấn qua phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn và chống đối không cho cơ quan đo vẽ xuống đo vẽ xác định ranh đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, nên rất khó khăn cho việc thi hành án nếu Tòa án công nhận tài sản tranh chấp thuộc về nguyên đơn, và tại phiên tòa hôm nay bị đơn cũng không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng tài sản là nhà đất trên cho nguyên đơn. Do đó, đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền gốc 2.130.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá đất theo Chứng thư thẩm định giá số 0830323/CT-TV ngày 08/5/2023 của Công ty Cổ phần V là 8.910.502.000 đồng; Tổng cộng là 11.040.502.000 đồng. Trả ngay làm 01 lần khi bản án có hiệu lực pháp luật".*

Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện.

[1.5] Đối với lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm về việc nguyên đơn cho rằng: Cấp sơ thẩm đã giải quyết không đúng yêu cầu của nguyên đơn, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vẫn trình bày yêu cầu của mình là yêu cầu bị đơn hoàn trả theo giá thị trường được thẩm định, không có yêu cầu hoàn trả tiền đã nhận và số tiền do chênh lệch giá. Nguyên đơn cho rằng, do thấy kết quả

được tuyên của án sơ thẩm với số tiền là 11.040.502.000 đồng phù hợp với yêu cầu hoàn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích mua bán theo giá thị trường được thẩm định, đồng thời sau khi xét xử 3 tháng, tới đầu tháng 01/2024, nguyên đơn mới nhận được bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không có ý kiến. Hội đồng xét xử nhận thấy: Nội dung trình bày của nguyên đơn mâu thuẫn với nội dung ghi nhận ý kiến của nguyên đơn tại Bản án sơ thẩm và Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 27/9/2023, tuy nhiên lại phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 09/3/2023 (bút lục 19A).

[1.6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn được Cấp sơ thẩm giải quyết tại Bản án sơ thẩm, yêu cầu này đã được ghi nhận tại các tài liệu Biên bản hòa giải ngày 03/01/2023 và Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 24/8/2023. Yêu cầu khởi kiện được Cấp sơ thẩm giải quyết này có trước phiên tòa sơ thẩm. Theo nội dung thể hiện tại các biên bản trên, mang tính bổ sung cho các yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, không thể hiện việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên hồ sơ vụ án không có các tài liệu chứng cứ là đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự tương ứng với yêu cầu được Cấp sơ thẩm xem xét giải quyết.

[1.7] Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự: *"1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó"*. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định Cấp sơ thẩm đã không thụ lý đúng yêu cầu khởi kiện được nguyên đơn thay đổi trong quá trình khởi kiện.

[1.8] Việc Luật sư của bị đơn cho rằng nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa xét xử sơ thẩm và Tòa án sơ thẩm chấp nhận sự thay đổi yêu cầu này là đã có sự vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là không đúng trong trường hợp này. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cần xác định nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện trước khi Cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử sơ thẩm. Việc xét xử không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là lỗi của Cấp sơ thẩm.

[1.9] Kiểm tra hồ sơ vụ án và nội dung bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Cấp sơ thẩm đã không xem xét các yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn về việc: (1) Công nhận việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N1; (2) Công nhận cho bà Nguyễn Thị X được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích 214,2m^2, thửa số 547-1, tờ bản đồ 08, xã P, huyện N (tài liệu 2004), không xác định nguyên đơn có rút hai yêu cầu khởi kiện ban đầu hay không, không tuyên đình chỉ giải quyết đối với hai yêu cầu khởi kiện ban đầu không được Cấp sơ thẩm xem xét. Việc Cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn khi không xem xét hai yêu cầu khởi kiện ban đầu là không đúng. Cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng khi không giải quyết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.10] Về xác định đương sự tham gia tố tụng trong vụ án:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N1. Bà N1 chết năm 2019, Cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà N1 tham gia tố tụng là không đúng.

- Cấp sơ thẩm căn cứ tài liệu photocopy do nguyên đơn cung cấp là văn bản "Cam kết tài sản riêng" do ông Đoàn Xuân T7 (chồng nguyên đơn) lập ngày 18/7/2015 tại Văn phòng Công chứng quận H để không đưa ông Đoàn Xuân T7 tham gia tố tụng, không lấy lời khai để xác định ông Đoàn Xuân T7 có liên quan đến vụ kiện hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp Vi bằng số 28/2024/VB-TPLBT ngày 05/6/2024. Nội dung vi bằng có ghi nhận ý kiến của ông Đoàn Xuân T7, thể hiện ông T7 là người mua đất, vợ chồng ông là người mua đất. Do đó Cấp sơ thẩm không đưa ông Đoàn Xuân T7 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi tố tụng liên quan là có thiếu sót.

[1.11] Cấp sơ thẩm vi phạm về các thủ tục chuẩn bị xét xử, thu thập và công khai chứng cứ, hòa giải:

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về *"Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận"*. Hồ sơ do Cấp sơ thẩm thu thập thể hiện các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn nộp hoàn toàn là bản photocopy, không có đối chiếu bản chính, không ghi thời gian nộp, không đảm bảo nguyên tắc về xác định chứng cứ theo quy định trên.

- Cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ từ phía bị đơn đối với các tài liệu: Hợp đồng tặng cho tài sản; Giấy khai tử của bà N1. Trong khi các tài liệu liên quan đến diễn biến quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng, hủy bỏ hợp đồng giữa các bên đương sự. Các tài liệu này đã được Cấp phúc thẩm thu thập.

Nguyên đơn trình bày bà N1 chết năm 2017 nhưng hồ sơ không thu thập tài liệu chứng cứ là Giấy khai tử của bà N1. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm yêu cầu bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ là Giấy khai tử của bà N1, sau khi bị đơn cung cấp, đã xác định bà Nguyễn Thị N1 chết ngày 24/3/2019.

Cấp sơ thẩm ghi nhận ý kiến của nguyên đơn về việc *"Bà X đã tiến hành san lấp, xây tường bao"* tuy nhiên nội dung này không được Cấp sơ thẩm làm rõ. Trong hồ sơ vụ án không có các tài liệu này, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 24/8/2023 không thể hiện.

[1.12] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp bản chính Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 522/2020/QĐ-XXTĐTC ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè và trình bày là Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè đã tiến

hành việc xem xét thẩm định tại chỗ, có lập biên bản, có sự tham gia của chính quyền theo quy định. Tài liệu Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 24/8/2023 có công khai tài liệu là Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên hồ sơ vụ án không có Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 522/2020/QĐ-XXTĐTC ngày 30/11/2020 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Cấp sơ thẩm đã vi phạm quy định tại Điều 204 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc lập hồ sơ vụ án.

[1.13] Theo lời khai của hai bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì thực tế bị đơn đã xây dựng nhà (phần phía trước) chồng lên phần diện tích đã được chuyển nhượng từ bề ngang 5,85m còn 5m. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp tài liệu chứng cứ là Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000262 ngày 09/12/2020, ghi nhận việc nguyên đơn đã thanh toán tiền dịch vụ chi phí thực hiện hợp đồng đo đạc, lập bản vẽ hiện trạng cho Trung tâm đo đạc bản đồ. Hồ sơ vụ án thể hiện có Hợp đồng số 8597/TTĐĐBĐ-VPQ7 ngày 09/12/2020 (Bút lục số 51, 52); tuy nhiên hồ sơ vụ án không có Bản vẽ hiện trạng ví trí được lập theo hợp đồng này, không có tài liệu nào thể hiện ghi rõ lý do tại sao không có Bản vẽ hiện trạng.

[1.14] Do không có Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, không có Bản vẽ hiện trang vị trí, nên không có căn cứ xác định hiện trạng thực tế phần diện tích đất được các bên thỏa thuận chuyển nhượng khi giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: *"Công nhận cho bà Nguyễn Thị X được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích 214,2m^2, thửa số 547-1, ..."* khi hiện trạng nhà đất đã thay đổi. Không đảm bảo việc giải quyết vụ án được chính xác.

[1.15] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, nguyên đơn có cung cấp 3 (ba) tài liệu chứng cứ về việc thanh toán tiền chuyển nhượng có liên quan đến bà Lê Thị Mỹ T2 gồm: Giấy biên nhận ngày 24/11/2014 và Giấy biên nhận ngày 11/02/2015 được bà T2 thừa nhận; riêng đối với Giấy biên nhận ngày 25/7/2015, số tiền 1.020.000.000 đồng, ghi người nhận là Lê Thị Mỹ T2 (không có ký nhận - bà T2 không thừa nhận).

Lời khai của bà T2 thể hiện: *"Số tiền 1.020.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 25/7/2015 bà hoàn toàn không nhận, không phải chữ viết của bà và bà không yêu cầu giám định chữ viết tên trong giấy biên nhận trên (vì trong giấy biên nhận chỉ có chữ viết tên bà, không có chữ ký)"*.

Cấp sơ thẩm nhận định: *"Như vậy, bà T2 cho rằng không phải chữ viết của bà nhưng không yêu cầu giám định để chứng minh không phải chữ viết của bà T2 trong giấy nhận tiền"*.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào 3 Giấy nhận tiền được bà T3, bà T2 thừa nhận và Giấy biên nhận ngày 25/7/2015 không được bà T2 thừa nhận xác định gia đình của bà T8 đã nhận của bà X tổng số tiền 2.130.000.000 đồng. Nhận định của Cấp sơ thẩm liên quan đến Giấy biên nhận ngày 25/7/2015 không đảm bảo tính chính xác khi giải quyết vụ án.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì *"Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp"*. Việc nhận số tiền 1.020.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 25/7/2015 là nội dung cần làm rõ nhưng Cấp sơ thẩm không thực hiện giám định tài liệu chứng cứ này theo quy định tại khoản 2 Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về trưng cầu giám định, yêu cầu giám định. Trong vụ kiện này, bà X là người đưa ra chứng cứ để chứng minh nên bà X là người có nghĩa vụ yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định.

[1.16] Ngoài ra, sau khi thụ lý vụ án theo Thông báo thụ lý vụ án số 296/TB-TLVA ngày 19/10/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, dù bị đơn cư trú tại huyện N, bất động sản tranh chấp tại huyện N nhưng Cấp sơ thẩm vẫn ban hành Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 223/2022/QĐST-DS ngày 16/9/2022 với lý do vụ án thuộc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè nên chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân Quận 7. Thực tế Cấp sơ thẩm không thực hiện việc chuyển vụ án theo Quyết định này, đến ngày 30/12/2022 thì tự thụ lý giải quyết vụ án lại theo Thông báo thụ lý vụ án số 365/TB-TLVA ngày 30/12/2022.

[2] Do Bản án sơ thẩm bị hủy do vi phạm tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét về phần nội dung đã được Cấp sơ thẩm giải quyết.

[3] Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét lại khi giải quyết vụ án tại Cấp sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của bị đơn bà Lê Thị Mỹ T.

- Về nội dung: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ T.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Mỹ T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho Lê Thị Mỹ T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã tạm nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2023/0007462 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Ngọc Tài