

Bản án số: 848/2022/DS-PT

Ngày: 29/12/2022

*“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: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán:

Ông Lại Huỳnh Tú

Bà Huỳnh Thị Như Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh – 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: Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 29/12/2022 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 449/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 342/2022/DS-ST ngày 16/8/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 1326/2022/QĐPT-DS ngày 23/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1347/2022/QĐ-PT ngày 12/12/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Út A**, sinh năm: 1962; (có mặt)

Địa chỉ: Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông **Huỳnh Văn B**, sinh năm: 1969. (có mặt)

Địa chỉ: Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1965. (có mặt)

Địa chỉ: Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích: Luật sư Bùi Khắc E, Đoàn Luật sư Tp.HCM (có mặt)

Địa chỉ: Quận 1, Tp.HCM.

2.2 Bà **Nguyễn Thị Tý G**, sinh năm: 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Tý G: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1955. (có mặt)

Địa chỉ: Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

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

3.1 Ông **Võ Văn K**. (vắng mặt)

Địa chỉ: Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Võ Thị Lệ L**, sinh năm 1983; (có mặt)

Địa chỉ: Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông **Văn Công M**, sinh năm: 1958; (vắng mặt)

Địa chỉ: Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông M: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.3 Ông **Huỳnh Văn B**, sinh năm: 1969. (có mặt)

Địa chỉ: Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Bà **Nguyễn Thị N**. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 44/2A, ấp 3, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà **Hồ Thị T**. (vắng mặt)

3.6 Ông **Trần Quốc A1**. (vắng mặt)

3.7 Bà **Trần Thị Thu B1**. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Ông **Huỳnh Thạch C1**, sinh năm: 1990. (vắng mặt)

3.9 Bà **Huỳnh Thị Diễm D1**, sinh năm: 1991. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà **Nguyễn Thị C**, ông **Võ Văn K**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 26/3/2014, bản tự khai, biên bản hòa giải tại tòa nguyên đơn bà Trần Thị Út A trình bày:*

Vào năm 2002, bà Nguyễn Thị C có hỏi vay tiền của bà Trần Thị Út A nhưng bà A không có tiền cho bà C vay. Sau đó, bà C có hỏi mượn của bà A bản chính

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1335 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A, phần đất thuộc thửa 281, 282 tờ bản đồ số 15, đất toạ lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích là để bà C thế chấp vay tiền cho con đi hợp tác lao động ở Nhật Bản.

Đến năm 2006, bà A phát hiện bà C giả mạo chữ ký của bà A và sử dụng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tý G, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Sau đó bà C và bà G ký tiếp hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 15/02/2006 và ghi giá chuyển nhượng là 185.000.000 đồng (một trăm tám mươi lăm triệu đồng). Sau khi biết sự việc bà A có liên hệ với bà G thì bà G xác nhận người đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà G không phải là bà A thật. Do đó bà A có trình báo sự việc lên Công an huyện Nhà Bè và Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2014, bà A nhận được quyết định không khởi tố vụ án hình sự của Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 08/12/2020 bà Trần Thị Út A có đơn “Thay đổi yêu cầu khởi kiện”. Theo nội dung đơn “Thay đổi yêu cầu khởi kiện” ký ngày 08/12/2020 thì bà Trần Thị Út A xác định chỉ khởi kiện bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Tý G với yêu cầu “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2006 giữa bà Trần Thị Út A và bà Nguyễn Thị Tý G; Bà Trần Thị Út A yêu cầu bà Nguyễn Thị Tý G trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1335 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A”; Bà Trần Thị Út A rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005”

Tại phiên toà bà Trần Thị Út A yêu cầu như sau:

- Bà Trần Thị Út A rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005”

- Bà Trần Thị Út A yêu cầu huỷ “Hợp đồng mua bán nhà đất ngày ký 15/02/2006 giữa bà Trần Thị Út A và bà Nguyễn Thị Tý G”; Bà Trần Thị Út A yêu cầu bà Nguyễn Thị Tý G trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1335 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A.

- Bà Trần Thị Út A thống nhất với kết quả định giá năm 2016 mà Tòa án đã thu thập và không yêu cầu Tòa án định giá lại.

**** Theo nội dung bản tự khai và theo nội dung các biên bản hòa giải thì bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:***

Vào năm 2005 bà C có chơi hụi với bà Trần Thị Út A và bà C thiếu bà A khoảng 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền hụi nên bà A có đưa cho bà C mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A để đi thế chấp. Sau đó, bà C đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A để thế chấp cho bà Nguyễn Thị N vay số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), lãi suất 500.000 đồng/tháng, việc vay tiền không lập văn bản.

Năm 2006, Công an Thành phố Hồ Chí Minh có mời bà C lên làm việc thì bà C mới biết bà Nguyễn Thị N đã làm hợp đồng và giả mạo chữ ký của bà Trần Thị Út A để chuyển nhượng phần đất thửa 281, 282 tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của hộ gia đình bà A cho bà Nguyễn Thị Tý G. Năm 2013, bà A có yêu cầu bà C đưa cho bà A 20.000.000 đồng để bà A làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhưng bà C không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị C có các ý kiến như sau:

- Bà Nguyễn Thị C cũng đồng ý với việc bà Trần Thị Út A rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005”

- Bà Nguyễn Thị C cũng đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 15/02/2006 giữa bà Trần Thị Út A và bà Nguyễn Thị Tý G. Đối với số tiền mà bà Nguyễn Thị Tý G đã giao thì bà Nguyễn Thị N là người nhận nên bà N có trách nhiệm hoàn trả cho bà G.

**** Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2014, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn đồng thời cũng là người có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Tý G trình bày:***

Ngày 15/02/2006, bà Nguyễn Thị C có dẫn hai người đến để chuyển nhượng cho bà G phần đất diện tích khoảng 1169 m² thuộc thửa 281 tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 185.000.000 đồng (một trăm tám mươi lăm triệu đồng), bà G đã trả tiền mua đất cho bà C hai lần với tổng số tiền là 177.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu đồng), bà G có nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1335 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A từ bà Nguyễn Thị C. Các bên thỏa thuận số tiền còn lại khi nào làm xong thủ tục sang tên cho bà G thì sẽ thanh toán. Sau đó bà G đã nhiều lần yêu cầu bà C buộc bà A làm thủ tục sang tên cho bà G nhưng không thực hiện được.

Bà G khẳng định tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà Nguyễn Thị C mang theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1335 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A và bà C là người dẫn theo hai người đến ký hợp đồng với bà G và giới thiệu một người tên là Trần Thị Út A là chủ đất.

Nay tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Tý G xác nhận bà Nguyễn Thị Tý G có ý kiến như sau:

- Bà Nguyễn Thị Tý G cũng đồng ý với việc bà Trần Thị Út A rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005”

- Bà Nguyễn Thị Tý G đồng ý huỷ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 15/02/2006 giữa bà Nguyễn Thị Tý G và bà Trần Thị Út A; bà G yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Võ Văn K (ông K là chồng bà C) hoàn trả lại cho bà G số tiền 177.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu đồng) và bồi thường hợp đồng theo quy định pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Tý G thống nhất với kết quả định giá năm 2016 mà Tòa án đã thu thập và không yêu cầu Tòa án định giá lại.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B trình bày:**

Ông Huỳnh Văn B là chồng của bà Trần Thị Út A và ông B thống nhất với lời trình bày của bà A và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Công M có người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ông Văn Công M là chồng của bà Nguyễn Thị Tý G, ông M thống nhất với lời trình bày của bà G và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Thạch C1 và bà Huỳnh Thị Diễm D1 có ý kiến như sau:**

Ông Huỳnh Thạch C1 và bà Huỳnh Thị Diễm D1 thống nhất với lời trình bày của bà A và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn K, bà Hồ Thị T, ông Trần Quốc A1, bà Trần Thị Thu B1** vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Võ Văn K, bà Hồ Thị T, ông Trần Quốc A1, bà Trần Thị Thu B1 và bà Nguyễn Thị N.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:** Bà N là người giới thiệu bà C với bà G để bà C vay tiền bà G, giữa bà N và bà G không có vay mượn tiền. Bà N xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 342/2022/DS-ST ngày 16/8/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Út A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Tý G, về việc yêu cầu Tòa án “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005”.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Út A.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/02/2006 giữa bà Trần Thị Út A và bà Nguyễn Thị Tý G đối với phần đất có diện tích 1.169m² thuộc thửa 281 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại huyện Bình Chánh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T339896 số vào sổ 1335/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A) là vô hiệu nên bị hủy bỏ.

Buộc bà Nguyễn Thị Tý G có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Út A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T339896 số vào sổ 1335/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Buộc bà Nguyễn Thị C và ông Võ Văn K có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tý G số tiền của hợp đồng là 177.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu đồng) và bồi thường thiệt hại của hợp đồng là 687.967.275 đồng (sáu trăm tám mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm bảy mươi lăm đồng). Tổng cộng là 864.967.275 đồng (tám trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm bảy mươi lăm đồng).

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp chậm thi hành thì phải trả lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 đối với số tiền chậm thi hành án tương đương với thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thi hành.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Tý G phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng bị tuyên là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị C và ông Võ Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.949.018 đồng (Ba mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn không trăm mười tám đồng).

Hoàn lại cho bà Trần Thị Út A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.375.000 đồng (Tám triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2012/07065 ngày 23 tháng 4 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Tý G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.425.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/07937 ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Tý G số tiền chi phí đo vẽ 600.000 đồng, chi phí bản vẽ hiện trạng là 13.322.000 đồng, chi phí định giá là 500.000 đồng, chi phí thẩm định là 10.726.000 đồng. Tổng cộng là 25.148.000 đồng (hai mươi trăm triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Tý G có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Út A chi phí giám định là 2.550.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

**Ngày 26/5/2022 bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ ông Võ Văn K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.*

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn bà Trần Thị Út A uỷ quyền cho ông Huỳnh Văn B có ý kiến tranh luận: Bà A có cho bà C mượn giấy chứng nhận để thế chấp để vay tiền cho con đi nước ngoài năm 2004, 2005 bà A phát hiện bà C lừa đảo nhiều người lấy giấy chứng nhận giả người đứng tên trên giấy chứng nhận để mua bán với người khác lấy tiền nên bà A mới yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận. Sau đó bà A biết là bà C giao giấy chứng nhận của bà A cho bà G giữ bản chính nên bà C báo cho bà G biết và khởi kiện bà C đòi lại giấy chứng nhận. Nay bà A yêu cầu “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2006 giữa bà Trần Thị Út A và bà Nguyễn Thị Tý G; Bà Trần Thị Út A yêu cầu bà Nguyễn Thị Tý G trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1335 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A”; Bà Trần Thị Út A rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005” vì bà A cho bà C mượn giấy chứng nhận để thế chấp, không được bán cho người khác khi không có sự đồng ý của bà A nên bà C phải chịu trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận cho bà A.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị C có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C trình bày: Bà C có mượn giấy chứng nhận của bà A, giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình nhưng bà G chỉ ký mua bán với một mình bà A là không đúng quy định pháp luật, mà bà G phải ký mua bán với hộ gia đình bà A mới đúng quy định pháp luật. Do đó, việc ký kết giữa bà G với bà A, bà N bị vô hiệu. Bà C xác nhận thể chấp giấy chứng nhận cho bà N, không thể chấp cho bà G. Bà C không ký tên là người làm chứng trong hợp đồng mua bán nhưng tòa án sơ thẩm không giám định chữ ký bà C, do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Nếu Tòa án không hủy án sơ thẩm thì sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà C không có trách nhiệm bồi thường cho bà G.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Tý G trình bày: Bà G xác định bà G và bà C thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà G là người đưa bà A (giả) ký kết công chứng với bà G, tiền 177 triệu do bà C nhận trực tiếp. Do bà G không biết mặt bà A nên mới bị bà C lừa, nay không thể mua bán tiếp tục thì yêu cầu vợ chồng bà C phải hoàn trả lại tiền đã nhận cho Dung và bồi thường thiệt hại cho bà G theo biên bản định giá mà Tòa án đã định giá. Bà G xác định bà C là người trực tiếp giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1335 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A cho bà G giữ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K có đại diện theo ủy quyền trình bày: Không có ý kiến tranh luận, đồng ý như ý kiến của bà C.

- *Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị án, Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ liên quan đến cơ quan điều tra có khởi tố, đình chỉ vụ án đối với yêu cầu khiếu nại tố cáo của bà A với bà C hay không.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

[1] Ngày 16/8/2022 Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2022 bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, là hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

- Về tố tụng:

[2] Nguyên đơn bà Trần Thị Út A ủy quyền cho ông Huỳnh Văn B có mặt; Bị đơn bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Tý G ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K và ông Văn Công M ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị N, bà Hồ Thị T, ông Trần Quốc A1, bà Trần Thị Thu B1, ông Huỳnh Thạch C1 và bà Huỳnh Thị Diễm D1 vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án:

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và ông Võ Văn K đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 342/2022/DS-ST ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, trong trường hợp không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tý G, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định:

Xét lời khai của nguyên đơn bà Trần Thị Út A ủy quyền cho ông Huỳnh Văn B xác định phần đất thuộc thửa 281, 282 tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T339896, số vào sổ 1335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A. Năm 2002, bà A có giao cho bị đơn bà Nguyễn Thị C mượn để bà C thế chấp vay tiền cho con đi hợp tác lao động ở Nhật Bản, lời khai này của bà A được bà C thừa nhận là đúng.

Bà A xác định bà A không biết bà Nguyễn Thị N là ai và cũng không giao bản chính Giấy chứng nhận cho bà N, bà A chỉ biết bà C giao giấy chứng nhận của bà A cho bà G nên bà A liên lạc với bà G để thông báo cho bà G biết người ký hợp đồng mua bán cho bà G là bà A giả mạo. Bà A đã trình báo sự việc đến Công an huyện Nhà Bè và Công an Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đến năm 2014, Công an Thành phố Hồ Chí Minh quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Ngày 12/12/2022 bà C tự khai xác định khi bà A gửi đơn tố cáo bà C tại cơ quan điều tra công an

huyện Nhà Bè và Công an Thành phố Hồ Chí Minh thì hai cơ quan này không giải quyết và đã trả lại đơn cho bà A, nay bà A xác định nếu bà A có gửi đơn đến cơ quan điều tra công an huyện Nhà Bè và Công an Thành phố Hồ Chí Minh để tố cáo bà C thì bà A yêu cầu được rút toàn bộ đơn khiếu nại tố cáo này và xác định không có khiếu nại, tố cáo ai liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T339896, số vào sổ 1335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A. Do đó, đề nghị của Viện Kiểm sát về việc thu thập chứng cứ liên quan đến đơn khiếu nại, tố cáo của bà A đến cơ quan điều tra công an huyện Nhà Bè và Công an Thành phố Hồ Chí Minh để xác định thẩm quyền giải quyết vụ án là không cần thiết.

Căn cứ lời khai của bị đơn bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Tý G đều xác định giữa bà C và bà G không có quan hệ vay mượn nợ và thế chấp giấy chứng nhận như bà Trần Thị Út khai nên không có việc thế chấp giấy chứng nhận. Xét lời khai của bà Nguyễn Thị N xác định bà N là người giới thiệu bà C cho bà G, ngoài ra bà N không biết gì thêm nên có cơ sở xác định giữa bà C và bà N có quen biết nhau nhưng không có quan hệ vay mượn nợ và thế chấp giấy chứng nhận nên bà N không thể có bản chính giấy chứng nhận của bà A giao cho bà G giữ như lời khai của bà C trình bày là có mâu thuẫn vì bà C là người giữ bản chính giấy chứng nhận nên chỉ có bà C mới có giấy chứng nhận bản chính giao cho bà G giữ và thực hiện việc chuyển nhượng tài sản theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/02/2006. Việc bà C khai thế chấp giấy chứng nhận của bà A cho bà N là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa bà C và bà N có quan hệ vay nợ và bà C có giao giấy chứng nhận cho bà N để bà N giao cho bà G. Từ đó, có cơ sở xác định bà C là người giữ bản chính giấy chứng nhận của bà Trần Thị Út A và bà C là người giao bản chính giấy chứng nhận cho bà G giữ khi thực hiện hợp đồng đặt cọc nói trên là phù hợp với lời khai của bà A và bà G và bà N về việc bà C người giữ bản chính Giấy chứng nhận nên bà C mới là người giao bản chính Giấy chứng nhận cho bà G giữ và bà C mới là người biết và đưa bà Trần Thị Út A (giả mạo) ký hợp đồng mua bán ngày 15/02/2005 và ngày 15/02/2006 với bà G để nhận số tiền 177 triệu đồng của bà G như bà G trình bày là đúng sự thật.

Ngoài ra, căn cứ theo kết quả giám định số 277/KLGĐ-TT ngày 29/5/2015 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện người ký tên bên bán của hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 15/02/2006 không phải là nguyên đơn bà Trần Thị Út A nên xác định tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà đất, bà G đã bị bà C lừa dối nhằm để bà G hiểu sai lệch chủ thể người ký bán đất chính là chủ sử dụng đất bà Trần Thị Út A nên căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về

Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa: “*Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu. Lừa dối trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó. Đe dọa trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc người thứ ba làm cho bên kia buộc phải thực hiện giao dịch nhằm tránh thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, danh dự, uy tín, nhân phẩm, tài sản của mình hoặc của cha, mẹ, vợ, chồng, con của mình.*” xác định hợp đồng đặt cọc mua bán ngày 15/02/2006 bị vô hiệu theo quy định pháp luật, đồng thời xác định lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu là lỗi của bà C nên bà C phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu này cho bà G. Do bên bán là bà C có trách nhiệm làm giấy tờ sang tên cho bà G trong thời hạn 30 ngày theo thỏa thuận nếu bên bán không thực hiện hợp đồng này thì bên mua là bà G có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên chủ sử dụng cho bà G nên thỏa thuận này đã chuyển sang hợp đồng mua bán kể từ ngày 07/3/2006. Nay các bên yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/02/2006 nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn thuộc về lỗi của bà C và bà C phải bồi thường số tiền chênh lệch giá đất kể từ thời điểm đặt cọc cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 687.967.725 đồng. Do khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán bà C và ông K là vợ chồng hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C cùng chồng bà C là Võ Văn K phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tý G tổng cộng số tiền 864.967.275 đồng là có cơ sở, được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn K; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/02/2006 giữa bà Trần Thị Út A và bà Nguyễn Thị Tý G đối với phần đất có diện tích 1.169m² thuộc thửa 281 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại huyện Bình Chánh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T339896 số vào sổ 1335/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A) là chưa chính xác cần phải điều chỉnh sơ suất nói trên của Tòa án cấp sơ thẩm là tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/02/2006 giữa bà Trần Thị Út A và bà Nguyễn Thị Tý G đối với phần đất có diện tích 1.169m² thuộc thửa 281 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại huyện Bình Chánh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T339896 số vào sổ 1335/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A) bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

[5] Đối với việc bà G yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp nhưng xét thấy sau khi Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm, trong thời hạn kháng cáo bà G không làm đơn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên yêu cầu của bà G không phải là yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[6] Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 342/2022/DS-ST ngày 16/8/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Út A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Tý G, về việc yêu cầu Tòa án “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005*”.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Út A.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/02/2006 giữa bà Trần Thị Út A và bà Nguyễn Thị Tý G đối với phần đất có diện tích 1.169m² thuộc thửa 281 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại huyện Bình Chánh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T339896 số vào sổ 1335/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A) là vô hiệu nên bị hủy bỏ.

Buộc bà Nguyễn Thị Tý G có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Út A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T339896 số vào sổ 1335/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Buộc bà Nguyễn Thị C và ông Võ Văn K có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tý G số tiền của hợp đồng là 177.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu đồng) và bồi thường thiệt hại của hợp đồng là 687.967.275 đồng (sáu trăm tám mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm bảy mươi lăm đồng). Tổng cộng là 864.967.275 đồng (tám trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm bảy mươi lăm đồng).

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp chậm thi hành thì phải trả lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 đối với số tiền chậm thi hành án tương đương với thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Tý G phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng bị tuyên là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị C và ông Võ Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.949.018 đồng (Ba mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn không trăm mười tám đồng).

Hoàn lại cho bà Trần Thị Út A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.375.000 đồng (Tám triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2012/07065 ngày 23 tháng 4 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Tý G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.425.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/07937 ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Tý G số tiền chi phí đo vẽ 600.000 đồng, chi phí bản vẽ hiện trạng là 13.322.000 đồng, chi phí định giá là 500.000 đồng, chi phí thẩm định là 10.726.000 đồng. Tổng cộng là 25.148.000 đồng (hai mươi lăm triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Tý G có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Út A chi phí giám định là 2.550.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Án phí Dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0041637 ngày 08/9/2022 và số 0041645 ngày 09/9/2022 của Chi cục thi hành án huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C, ông K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lại Huỳnh Tú

Huỳnh Thị Như Hà

Trần Thị Quỳnh Châu

Nơi nhận:

- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Trần Thị Quỳnh Châu