

Bản án số: 79/2024/DS-PT
Ngày: 24/01/2024
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 Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Phạm Thị Kim

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đình Quyet - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Đỗ
Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 370/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4740/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15754/2023/QĐPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2024/QĐPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị Kim H, sinh năm: 1963

Địa chỉ: 1 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1987, địa chỉ: số E T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền số 00005556, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 của Văn phòng C) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Mai Quang T1, sinh năm: 1970

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh T2 (Theo Giấy ủy quyền số: 002008, quyền số 01/2023Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2023).

2.2. Bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm: 1978.

Cùng địa chỉ: 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông T1 và bà T2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Bà Huỳnh Ngọc Đ, sinh năm: 1980; địa chỉ: F Hòa Bình, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Văn Đ1, sinh năm: 1971 (Giấy ủy quyền số 08682, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2019) và ông Nguyễn Hồng P, sinh năm: 1984 (Giấy ủy quyền số 002001, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 31/3/2021). (có mặt)

3.2/ Ông Phạm Văn T3, sinh năm: 1961; địa chỉ: A ấp A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T3: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1987 (Giấy ủy quyền số 00004329, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2020 của Văn phòng C). (có mặt)

3.3/ Ông Giang Quốc L, sinh năm: 1965

3.4/ Bà Từ Huệ P1, sinh năm: 1968

3.5/ Ông Giang Văn K, sinh năm: 1998

3.6/ Ông Giang Văn M, sinh năm: 1998

3.7/ Ông Giang Văn Đ2, sinh năm: 1999

3.8/ Bà Giang Mỹ N, sinh năm: 2002

Cùng địa chỉ: 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Tất cả có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, tại bản tự khai, tại biên bản hòa giải và tại phiên Tòa ngày hôm nay nguyên đơn bà Mai Thị Kim H có ông Nguyễn Văn T trình bày như sau:

Ngày 15/02/2017, tại Văn phòng C1, bà Mai Thị Kim H và ông Mai Quang T1, bà Trần Thị Thanh T2 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số : 00003748, tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại địa chỉ : 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên thực tế giá trị chuyển nhượng là 5.300.000.000 Bà H đã giao đủ tiền cho ông T1 và bà T2. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, ngày 16/02/2017 bà H đã làm thủ tục nộp lệ phí trước bạ, theo thông báo số: H201736673/TB-CCT-TBA ngày 16/02/2017 của Chi cục Thuế Thành phố H. Đồng thời làm thủ tục đăng bộ chuyển quyền sở hữu nhà đất nêu trên. Tuy nhiên do nhà, đất có chênh lệch về diện tích nên văn phòng đăng ký đất đai quận T hướng dẫn bà H đo vẽ lại để đăng bộ nhà đất nêu trên.

Trong quá làm thủ tục đăng bộ thì ngày 13/03/2019, bà H có nhận được thông báo Thi hành án số: 1088/TB-CCTHA.DS ngày 13/03/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú về việc tài sản của mình đang bị tranh chấp và ngăn chặn. Do vậy để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình, bà H đã nộp đơn yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Mai Quang T1 và bà Trần Thị Thanh T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số: 00003748 tại Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng công chứng số: 00003748, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Đối với yêu cầu nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu trả lại số tiền 800.000.000 đồng thì người đại diện của bà H là ông Nguyễn Văn T xin rút yêu cầu trên.

Do hiện trạng nhà đất số B P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng nhà có quy mô, kết cấu khác với giấy chứng nhận số H00898 do đó hội đồng định giá tài sản không thể tiến hành định giá được. Các bên không có tranh chấp về giá nhà đất nên nay nguyên đơn đưa ra giá trị hiện tại của căn nhà trên là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng. Và không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá.

Theo nội dung bản tự khai, tại buổi hòa giải và tại phiên Tòa ngày hôm nay, bà Trần Thị Thanh T2 với tư cách là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Quang T1 trình bày:

Vào ngày 15/02/2017, tại Văn phòng C1, vợ chồng bà T2 và ông T1 có ký kết với bà Mai Thị Kim H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 00003748 về việc bà T2 và ông Trung chuyển n cho bà H nhà và đất thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ: 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất các thủ tục công chứng, vợ chồng ông T1 và bà T2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng thực tế là 5.300.000.000 đồng và đã bàn giao Giấy tờ nhà cũng như bàn giao nhà cho bà H. Vào ngày 15/02/2017, theo biên bản giao nhận nhà, mặc dù giữa vợ chồng ông T1 và bà T2 với bà H có mối quan hệ là anh chị em với nhau nhưng các ông bà đã thực hiện việc mua bán đúng theo quy định của pháp luật. Nay bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 00003748 đã được ký kết giữa hai bên thì ông bà đồng ý.

Ngoài ra bà T2 có nợ bà Huỳnh Ngọc Đ số tiền là 1.460.000.000 đồng theo Bản án số 606/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại bà T2 đang cố gắng kiếm tiền để thi hành án trả cho bà Đ nhưng do hiện nay hoàn cảnh của bà T2 gặp nhiều khó khăn, không có việc làm ổn định, không có nhà để ở nên sẽ tìm cách trả dần số tiền nợ bà Huỳnh Ngọc Đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hồng P và ông Vũ Văn Đ1 cùng trình bày:

Bà Huỳnh Ngọc Đ và bà Trần Thị Thanh T2 quen biết nhau qua quan hệ làm ăn và bà Đ có cho bà T2 mượn một số tiền đến ngày 19/02/2017 tổng cộng

là 1.460.000.000 đồng và hai bên có ký xác nhận nợ. Bà T2 hứa sẽ thanh toán số tiền nợ trong thời gian sớm nhất. Tuy nhiên sau nhiều lần bà Đ yêu cầu bà T2 trả nợ nhưng bà T2 vẫn không thực hiện. Do đó bà Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu bà T2 trả nợ và Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc phong tỏa phần quyền tài sản của bà T2 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 29/11/2018, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử tuyên án buộc bà Trần Thị Thanh T2 phải thanh toán một lần cho bà Huỳnh Ngọc Đ số tiền 1.460.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00003748 giữa bà Mai Thị Kim H và vợ chồng ông Mai Quang T1, bà Trần Thị Thanh T2 được xác lập nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Thứ hai, giá trị ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng số 00003748 không phù hợp với giá trị nhà đất tại thời điểm ký kết. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 800.000.000 đồng thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường ước tính của căn nhà tại thời điểm ký kết là 3.500.000.000 đồng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng này còn nhằm che dấu một giao dịch khác, trốn tránh nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước.

Thứ ba, bà H, ông T1 và bà T2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 15/02/2017 nhưng cho đến thời điểm bà Đ khởi kiện và có phán quyết của Tòa án thì tài sản tranh chấp là nhà và đất số 262/48 Phan A vẫn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông T1 và bà T2.

Thứ tư, trong đơn khởi kiện ngày 27/03/2019, bà H yêu cầu ông T1, bà T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng số 00003748. Trong trường hợp không thể thực hiện hợp đồng, ông T1, bà T2 phải hoàn trả lại 800.000.000 đồng cho bà H. Như vậy về mặt ý chí bà H cũng nhận biết được việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp với pháp luật và thực tế khách quan.

Từ những căn cứ trên, căn cứ vào khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00003748 lập tại Văn phòng C1 ngày 15/02/2017 là vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Từ Huệ P1, ông Giang Quốc L, ông Giang Văn M, ông Giang Văn Đ2, ông Giang Văn K và bà Giang Mỹ N cùng trình bày:

Các ông bà hiện đang thuê nhà của bà H sinh sống tại địa chỉ 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bà H khởi kiện bà T2 và ông T1 thì các ông bà không có ý kiến gì và sẽ chấp hành theo bản án của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Kim H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số: 00003748, ngày 15/02/2017 là Thừa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng công chứng số: 00003748, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Mai Thị Kim H với ông Mai Quang T1 và bà Trần Thị Thanh T2.

Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, bà Mai Thị Kim H có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để tiếp tục thực hiện các thủ tục về quyền sở hữu đối với nhà đất số B P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh - thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC), sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00898 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/3/2005; đăng ký thay đổi ngày 21/5/2009, ngày 29/5/2009 và ngày 13/8/2015.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Kim H đối với yêu cầu nếu ông Mai Quang T1 và bà Trần Thị Thanh T2 không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Huỳnh Ngọc Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Mai Quang T1, bà Trần Thị Thanh T2 với bà Mai Thị Kim H là vô hiệu do giả tạo.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Đến ngày 29/6/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ có ông Vũ Văn Đ1 là người đại diện theo ủy quyền có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 298/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà theo quy định.

** Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T không rút lại các yêu cầu tại Đơn khởi kiện (tại bút lục số 77). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ do ông Vũ Văn Đ1 làm người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên các yêu cầu tại Đơn yêu cầu độc lập đã nộp (tại các bút lục số 86,87,88) và không rút Đơn kháng cáo (tại các bút lục số 91,92,93). Các bên vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại các bản tự khai cũng như trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện và các bên cũng không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Tại phiên Tòa cấp phúc thẩm, người kháng cáo đã nộp các tài liệu kèm theo các Bản giải trình đối với nội dung kháng cáo ngày 18/10/2023; Bản giải trình về việc giao nộp chứng cứ ngày 13/11/2023; Văn bản liệt kê và giải trình về tài liệu chứng cứ ngày 30/10/2023. Nguyên đơn nộp Bản trình bày ý kiến ngày 25/12/2023 đối với Quyết định cung cấp chứng cứ số 6044/QĐ - CCCC ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các tài liệu kèm theo đơn trình bày.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:*

- Về tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để 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 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:

Căn cứ theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, ông Mai Quang T1 và bà Trần Thị Thanh T2 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn L1 và bà Lê Thị Thu T4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00898 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/3/2005, ông T1 và bà T2 được cập nhật đăng ký biến động ngày 13/8/2015.

Ngày 15/02/2017, tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông T1 và bà T2 với bà Mai Thị Kim H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có công chứng số: 00003748, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Đồng thời, cùng ngày ông T1, bà T2 và bà H đã ký biên bản bàn giao tài sản. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng ngày 16/02/2017, bà H đã làm thủ tục nộp lệ phí trước bạ theo Thông báo số H201736673/TB-CCT-TBA của Chi cục Thuế Thành phố H và làm thủ tục đăng bộ chuyển quyền sở hữu nhà đất trên nhưng do nhà đất có chênh lệch về diện tích nên Văn P2 đăng ký đất đai quận T hướng dẫn bà H đo vẽ lại để đăng bộ. Ngày 16/01/2018, VP đăng ký đất đai quận T đã ký xác nhận nội nghiệp bản vẽ sơ đồ nhà đất trên.

Ngày 29/11/2018, Tòa án nhân dân quận Tân Phú ban hành bản án số 606/DSST buộc bà T2 trả cho bà Đ số tiền 1.460.000.000 đồng. Ngày 13/3/2019, Chi cục THADS quận T có thông báo thi hành án số 1088/TB-CCTHADS về việc tài sản của bà H đang bị tranh chấp và ngăn chặn. Nhận thấy, từ ngày 16/01/2018 sau khi đo vẽ nhà đất trên đến ngày 13/3/2019 bị ngăn chặn cho đến nay thì bà H vẫn chưa thực hiện việc đăng ký cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó, theo quy định tại Điều 503 BLDS năm 2015 thì việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất giữa ông T1 bà T2 và bà H nêu trên vẫn chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

* Ngày 08/12/2023, cấp phúc thẩm có Quyết định số 6044/QĐ-CCCC về việc yêu cầu nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ về việc giao số tiền 5.300.000.000 đồng và tài liệu chứng cứ về việc nguyên đơn đã nộp Hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật:

Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có công chứng số: 00003748, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2017 thì giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, nhưng tại các bản tự khai người đại diện ủy quyền của nguyên đơn xác nhận “... *thực tế số tiền bà H trả cho ông T1 bà T2 là 5.300.000.000 đồng, ông T1 bà T2 nói ghi số tiền 800.000.000 đồng để đỡ phải đóng thuế...*”. Theo Chứng thư thẩm định giá số 0050122/CT-TV ngày 17/01/2022 của Công ty CP Đ3 là 8.470.338.789 đồng. Về việc giao nhận số tiền 5.300.000.000 đồng: Tại “*Giấy xác nhận ngày 15/02/2017*”, bản tự khai của bị đơn bà Trần Thị Thanh T2 xác nhận “*đã nhận đủ tiền bán nhà đất như thỏa thuận*” nhưng không nói rõ là nhận bao nhiêu tiền?. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn rút yêu cầu buộc ông T1 và bà T2 trả lại số tiền 800.000.000 đồng, đặt trường hợp nếu ông T1, bà T2 không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Như vậy, việc bị đơn không xác định được việc mình bán tài sản giá bao nhiêu và nhận của nguyên đơn số tiền là bao nhiêu? Nguyên đơn lại rút yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 800.000.000 đồng chứ không phải số tiền 5.300.000.000 đồng cho thấy về thực tế hai bên khi ký Hợp đồng chuyển nhượng là nhằm mục đích khác, không thống nhất về số tiền đã bán và nhận, đồng thời lại thỏa thuận ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn so với giá trị thực tế để nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước là đây là một giao dịch giả tạo. Ngoài ra, hành vi ghi giá thấp để trốn nộp thuế là hành vi trái pháp luật và bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 7, Điều 108 Luật Quản lý Thuế năm 2006; Điều 6, Điều 143 Luật Quản lý Thuế năm 2019.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại “*Bản trình bày ý kiến*” ngày 25/12/2023 đối với Quyết định số 6044/QĐ-CCCC ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: *Do quá trình nộp hồ sơ đăng bộ chuyển quyền sở hữu nhà, đất tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, Thành phố H thuộc trường hợp phải đổi sổ mới do trên Giấy chứng nhận không còn chỗ cập nhật tên chủ sở hữu nên cán bộ tiếp nhận không ghi biên nhận hồ sơ mà chỉ hướng dẫn cho bà H đi làm thủ tục đo vẽ hiện trạng để hoàn thiện hồ sơ nộp lại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên đổi sổ mới nên không có chứng cứ để cung cấp cho Tòa án và nộp kèm theo đơn là các chứng cứ như đã giao nộp ở cấp sơ thẩm.*

Theo Công văn số 46/CNTP-ĐKVC GCN ngày 03/01/2023 của Chi nhánh VP ĐKĐĐ quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, Công văn số 1689/CV-THADS số 205/CV-THADS của Chi cục Thi hành án quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thì Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00898 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/3/2005 đối thửa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐDC) tọa lạc tại

địa chỉ số B P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đang bị Chi cục THADS quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định thi hành án số 36/QĐ-CCTHADS ngày 17/01/2019 v/v tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng.... để đảm bảo thi hành đối với Bản án số 606/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 1 Điều 24 về kê biên tài sản để thi hành án của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự quy định: *Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.*

Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.

Theo khoản 1, Điều 12 Luật nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định: *Thời điểm chuyển giao quyền sở hữu nhà là thời điểm thanh toán đủ tiền nhà và bàn giao nhà. Thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất là thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.* Căn cứ công văn số 46/CNTP-ĐKVC GCN ngày 3/01/2023 của VP đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh quận T thì hiện nhà đất tại 83/43 Phan A vẫn thuộc sở hữu của ông T1 và bà T2, do đó tài sản trên vẫn được đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án của bà T2 theo bản án số 606/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, đây cũng là tài sản duy nhất để bà T2 thi hành bản án.

Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, đất đang có tranh chấp, đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án thì không được chuyển nhượng, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có công chứng số: 00003748, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2017 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ số B P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu theo quy định. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bà Đ nộp giấy mượn tiền ký giữa bà T2 và bà Đ ngày 19/2/2017, 01 cuốn sổ ghi chép công nợ (đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối chiếu) và có trình bày chưa nộp chứng cứ này tại cấp sơ thẩm.

Theo giấy mượn tiền ngày 19/02/2017, bà T2 mượn số tiền 1.460.000.000 đồng của bà Đ. Theo sổ ghi chép công nợ thì thời gian mượn tiền từ ngày 5/3/2014 đến ngày 15/8/2014 mượn 300 triệu đồng, ngày 20/02/2015 trả 100

triệu; Ngày 01/4/2015 đến ngày 15/10/2015 mượn 300 triệu, ngày 15/02/2016 trả 200 triệu đồng; Ngày 10/9/2016 đến ngày 15/01/2017 tổng mượn 1.000.000.000 đồng; đến ngày 10/02/2017 trả 40 triệu đồng. Tổng cộng nợ đến ngày 19/02/2017 là 1.460.000.000 đồng. Quá trình vay mượn, thì bà T2 có mượn và có trả nên vì tin tưởng nên bà Đ không buộc bà T2 thế chấp tài sản.

Nhận thấy, giấy mượn tiền ký ngày 19/2/2017 phù hợp với nhận định bản án số 606/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú: *Bà T2 xác nhận có mượn bà Đ số tiền 1.460.000.000 đồng, thời hạn vay và lãi suất không thỏa thuận, bà T2 hứa hoàn trả số tiền trong thời gian sớm nhất.* Tuy nhiên, tại bản án số 298/DSST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú nhận định: *Ông T1 và bà T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H vào ngày 15/02/2017, đến ngày 19/02/2017 bà T2 mới ký giấy mượn tiền của bà Huỳnh Ngọc Đ. Quan hệ vay tài sản của bà Đ và bà T2 phát sinh sau việc chuyển nhượng nên không có cơ sở* Xét thấy, việc vay nợ của bị đơn bà T2 với bà Đ là từ năm 2014, ngày 19/02/2017 hai bên tổng nợ và ghi lại giấy mượn tiền, như vậy quan hệ vay tài sản có trước khi bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, đây là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh việc bà T2 trả nợ cho bà Đ. Do đó, án sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng có trước khi vay nợ là không đúng, đánh giá chứng cứ không phù hợp với thực tế gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Đ vi phạm Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đ.

* Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nếu bị đơn ông T1 và bà T2 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu ông T1 và bà T2 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Hằng số tiền 800.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu nên cấp sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định pháp luật. Do đó, sẽ giành quyền khởi kiện cho nguyên đơn ở vụ án khác nếu có yêu cầu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã giải thích cho đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, đại diện của bà Huỳnh Ngọc Đ về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, các bên đương sự không có yêu cầu giải quyết nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và giành cho các bên đương sự quyền khởi kiện trong vụ án khác. Từ đó, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Chấp nhận kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 298/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ do ông Vũ Văn Đ1 là người đại diện theo ủy quyền đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Nhận thấy, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ do ông Vũ Văn Đ1 đại diện theo ủy quyền kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 298/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, lý do kháng cáo là Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đánh giá toàn diện khách quan đối với tài liệu chứng cứ của vụ án, không áp dụng đúng pháp luật khi xem xét giải quyết tranh chấp nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Ngọc Đ, do đó nay yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại và sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ.

[3] Xét, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa có cơ sở xác định: Ngày 13/8/2015 ông Mai Quang T1 và bà Trần Thị Thanh T2 được cập nhật nhận chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00898 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/3/2005 (Bút lục số 142).

[4] Xét, nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00898 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/3/2005 cho ông Trần Văn L1, bà Lê Thị Thu T4 thì *"tại mục III - Tài sản gắn liền với đất: Không ghi nhận nhà ở, chỉ ghi nhận diện tích xây dựng là 60,8 m², kết cấu, số tầng"* ngoài ra không còn thông tin gì khác.

* Điều 44 Nghị định số 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định:

"1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm gắn liền với đất thì nhà ở, công trình kiến trúc, cây rừng, cây lâu năm đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản."

* Điều 3 Quyết định 24/2004/QĐ - BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ T6 và Môi T5 quy định về việc cấp giấy GCNQSDĐ như sau:

"4. Tài sản gắn liền với đất: tài sản của người sử dụng đất bao gồm nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây lâu năm, rừng cây được ghi theo quy định sau:

a) Trường hợp chủ sở hữu tài sản đã đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản thì ghi theo nội dung đã đăng ký;

b) Trường hợp chủ sở hữu tài sản chưa đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản thì ghi những thông tin về tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng; đối với tài sản là nhà ở hoặc công trình kiến trúc khác thì ghi "Nhà (hoặc công trình) diện tích xây dựng (ghi diện tích chiếm đất) ... m²"; đối với tài sản là rừng cây hoặc cây lâu năm thì ghi "Có ... m² cây lâu năm (hoặc rừng cây)".

Căn cứ nội dung các quy định pháp luật có hiệu lực tại thời điểm Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy CNQSDĐ số vào sổ: H00898 ngày 07/3/2005 và nội dung của giấy chứng nhận QSDĐ, có cơ sở xác định tài sản trên đất chưa được đăng ký quyền sở hữu để được cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

[5] Căn cứ theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, vào ngày 15/02/2017 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Mai Quang T1 và bà Trần Thị Thanh T2 với bà Mai Thị Kim H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có công chứng số: 00003748, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD đối thừa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐDC), tọa lạc tại địa chỉ: 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Như đã nêu tại mục [3] và [4] có căn cứ để xác định về bản chất đây là giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và kèm theo tài sản trên đất. Tuy nhiên khi bà Mai Thị Kim H tiến hành làm thủ tục đăng bộ chuyển quyền sử dụng thì bị ngăn chặn lại và đến hiện nay bà H vẫn chưa được đăng ký cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó theo quy định tại Điều 503 BLDS năm 2015 thì việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất giữa ông T1 bà T2 và bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 00003748 ngày 15/02/2017 vẫn chưa phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định.

[6] Theo công văn số 46/CNTP-ĐKVC GCN ngày 03/01/2023 của Chi nhánh VPĐKĐĐ quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Bút lục số 163), Công văn số 1689/CV-THADS số 205/CV-THADS của Chi cục Thi hành án quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (tại bút lục số 155, 147) trả lời thì Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00898 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/3/2005 đối thừa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐDC) tọa lạc tại địa chỉ: 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, đang bị Chi cục THADS quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 36/QĐ-CCTHADS ngày 17/01/2019 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng.... để đảm bảo thi hành đối với Bản án số 606/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Tại "Giấy mượn tiền ngày 19/02/2017" có nội dung: "... Tôi có mượn của chị Huỳnh Ngọc Đ... số tiền 1.460.000.000đ". Như vậy với nội dung này đã thể hiện việc bà T2 xác nhận có mượn tiền của bà Đ và việc vay mượn đã diễn ra từ trước khi viết Giấy mượn tiền này. Theo "Đơn khởi kiện" của nguyên đơn (tại bút lục số 77), theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản

gắn liền với đất có công chứng số: 00003748, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2017 thì giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, nhưng tại các bản tự khai (bút lục số 79) người đại diện ủy quyền của nguyên đơn xác nhận "... *thực tế số tiền bà H trả cho ông T1 bà T2 là 5.300.000.000 đồng, ông T1 bà T2 nói ghi số tiền 800.000.000 đồng để đỡ phải đóng thuế...*". Tại "*Giấy xác nhận ngày 15/02/2017*", B tự khai (tại bút lục số 81) bị đơn bà Trần Thị Thanh T2 xác nhận "*đã nhận đủ tiền*" nhưng không nói rõ là nhận bao nhiêu tiền. nhưng theo Chứng thư thẩm định giá (bút lục số 185) thời điểm thẩm định giá là tháng 01/2022 thì giá trị QSDĐ và công trình xây dựng trên thửa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ: 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị tổng cộng là 8.470.339.000 đ.

Tại công văn số 6468/ĐCSKT ngày 05/11/2022 của cơ quan cảnh sát điều tra, Công an quận T trả lời có nội dung như sau: "... *Tài liệu mà Tòa án nhân dân quận Tân Phú thể hiện sau khi 02 bên ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đ thì 02 bên đã thanh toán tiền (không có tài liệu, căn cứ xác định số tiền thực tế thanh toán giữa 02 bên lớn hơn số tiền 800.000.000 đ nhằm trốn thuế...*". Tại công văn trả lời số 60/CV - VPCCĐS ngày 15/06/2020 của Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời và cung cấp bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có công chứng số: 00003748, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2017, thì tại điều 2 ghi như sau: "*Phương thức thanh toán tiền: Việc thanh toán số tiền trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật ngoài sự chứng kiến của công chứng viên..*". Để xác định và đảm bảo sự thật khách quan của vụ kiện, Tòa án cấp phúc thẩm đã ra Quyết định số 6044/QĐ-CCCC ngày 08/12/2023 về việc yêu cầu nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ về việc giao số tiền 5.300.000.000đ và tài liệu chứng cứ về việc nguyên đơn đã nộp Hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, nhưng tại "*Bản trình bày ý kiến*" ngày 25/12/2023 đối với Quyết định số 6044/QĐ-CCCC ngày 08/12/2023 thì phía đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày không có chứng cứ để cung cấp cho Tòa án, nộp kèm theo đơn là các chứng cứ như đã giao nộp ở cấp sơ thẩm.

[8] Như vậy, việc giữa nguyên đơn bà H và bị đơn ông T1, bà T2 không xác định được việc mình mua bán tài sản giá bao nhiêu và nguyên đơn giao bị đơn nhận số tiền là bao nhiêu cho thấy về thực chất hai bên không thực hiện giao dịch chuyển nhượng, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng chỉ để nhằm che dấu mục đích khác nên có cơ sở xác định đây là một giao dịch giả tạo, đồng thời hành vi thỏa thuận ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn so với giá trị thực tế để nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước là hành vi trái pháp luật và bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 7, Điều 108 Luật Quản lý Thuế năm 2006; Điều 6, Điều 143 Luật Quản lý Thuế năm 2019. Mặt khác, theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, đất đang có tranh chấp, đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án thì không được chuyển nhượng, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có công chứng số: 00003748, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2017 đối thửa đất số 28,

tờ bản đồ số 64 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ: 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị vô hiệu toàn bộ theo quy định pháp luật.

[9] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nếu bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu ông Mai Quang T1 và bà Trần Thị Thanh T2 trả lại số tiền 800.000.000 đồng. Do tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện này nên cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là đúng và phù hợp, do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

[10] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa cấp phúc thẩm hôm nay, các bên đều trình bày và xác nhận đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, nên ông Mai Quang T1, bà Trần Thị Thanh T2 và bà Mai Thị Kim H được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp theo quy định pháp luật.

[11] Trong vụ kiện này các bên không yêu cầu Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh bồi thường thiệt hại, VPCC cũng đã có ý kiến trình bày tại công văn số 60/CV - VPCCĐS ngày 15/06/2020 và cung cấp chứng cứ cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ kiện, do đó Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa Văn phòng C1 vào tham gia tố tụng mà vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp của các đương sự trong vụ kiện này.

[12] Về các chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (hai triệu) đồng, xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ là người có yêu cầu nên phải chịu chi phí định giá, là đúng quy định.

[13] Từ những phân tích, nêu trên nhận thấy: Như đã nêu ở mục [5], [6], [7] việc cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có công chứng số: 00003748, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2017 đối thừa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ: 2 P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn bà Mai Thị Kim H có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để tiếp tục thực hiện các thủ tục về quyền sở hữu đối với nhà đất số B P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC), sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00898 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/3/2005; đăng ký thay đổi ngày 21/5/2009, ngày 29/5/2009 và ngày 13/8/2015 là chưa đúng theo quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 408 BLDS năm 2015, cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng nêu trên không bị vô hiệu là chưa đúng với quy định tại Điều 122, 128, 129 BLDS năm 2005 nay là các Điều 117, 123, 124 BLDS năm 2015. Từ đó Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ có ông Vũ Văn Đ1 là người đại diện theo ủy quyền là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối với lời đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay là phù hợp nên chấp nhận và cần phải sửa bản án dân sự sơ thẩm số

298/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh như đã nhận định như trên.

[14] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Mai Thị Kim H phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

[15] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo là bà Huỳnh Ngọc Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 298/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Kim H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có số: 00003748, ngày 15/02/2017 là thừa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ số B đường P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng công chứng số: 00003748, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2017, được ký kết giữa bà Mai Thị Kim H với ông Mai Quang T1 và bà Trần Thị Thanh T2.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Kim H đối với yêu cầu nếu ông Mai Quang T1 và bà Trần Thị Thanh T2 không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có số: 00003748, ngày 15/02/2017 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 64 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ số B P, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, được ký kết giữa bà Mai Thị Kim H với ông Mai Quang T1 và bà Trần Thị Thanh T2 bị vô hiệu hoàn toàn do giả tạo.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (hai triệu) đồng. Đối với chi phí định giá do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ yêu cầu nên phải chịu chi phí định giá.

5. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Mai Thị Kim H phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

H1 lại cho bà Mai Thị Kim Hằng s tiền tạm ứng án phí là 17.700.000 (mười bảy triệu bảy trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012748 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

H1 lại cho Bà Huỳnh Ngọc Đ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng mà bà Đ đã nộp theo biên lai thu số 0012579 ngày 20/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Đ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0006330 ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND quận Tân Phú, TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Phú, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Ngọc Hương