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: 438/2018/DS-PT
Ngày: 04/05/2018
Vv *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất)"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các thẩm phán:
1/ Ông Uông Văn Tuấn
2/ Ông Vũ Đức Toàn

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 05 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 652/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất)".

Do bản án số 1856/2017/DS-ST ngày 08/09/2017 của Toà án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1546/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 04 năm 2018, giữa:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Lệ Q, sinh năm 1973. (có mặt)
Địa chỉ: 498 PVC, phường MS, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:
1. Ông Vương Kỳ V, sinh năm 1960
Địa chỉ: 297/43 VV, phường N, quận M, TP. Hồ Chí Minh
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Ngọc P, sinh năm 1967 (có mặt)
Địa chỉ: 297/43 VV, phường N, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà Trần Ngọc P, sinh năm 1967(có mặt)
Địa chỉ: 297/43 VV, phường N, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1946. (có mặt)
Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Lâm Thị Thu P, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: 148 LTT, phường BT, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. (giấy ủy quyền ngày 26/02/2015)

2. Ông Cao Thế V, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

3. Bà Cao Hồ T, sinh năm 1966

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Bà Cao Hồ N, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/02/2015)

4. Ông Cao Minh T, sinh năm 1976(có mặt) (vắng mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

5. Bà Hà Thanh Thúy, sinh năm 1978(vắng mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

6. Trẻ Cao Thành Danh, sinh năm 2007

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Minh T (cha trẻ Danh) (vắng mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

7. Ông Cao Chí T, sinh năm 1973(vắng mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

8. Bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm 1975(vắng mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

9. Trẻ Cao Phạm Quỳnh N, sinh năm 2007

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Chí T (cha trẻ Quỳnh) (vắng mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

10. Bà Cao Hồ N, sinh năm 1970(vắng mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

11. Trẻ Nguyễn Tiến N, sinh năm 2009.

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Cao Hồ N (mẹ trẻ Nam) (vắng mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

12. Trẻ Nguyễn Ngọc P, sinh năm 2003.

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Cao Hồ N (mẹ trẻ N) (vắng mặt)

Địa chỉ: 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

13. Bà Nguyễn Thị Thùy S, sinh năm 1978. (có mặt)

Hiện bà S đang bị tạm giam tại Trại tạm giam công an tỉnh Tây Ninh.

Người làm chứng:

1. Ông Phùng Văn M, sinh năm 1957(vắng mặt)

Địa chỉ: B58/26 TTT, phường MT, quận B, Tp. Hồ Chí Minh

2. Ông Phạm Thành T, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: 949B BĐ, phường M, quận T, Tp. Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Phạm Thị Lệ Q trình bày:

Ngày 28/02/2014, bà Q và ông Vương Kỳ V, bà Trần Ngọc P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số 003822 ngày 28/02/2014 lập tại Phòng Công chứng Số 1. Theo nội dung hợp đồng, ông V và bà P chuyển nhượng cho bà Q nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh với giá 1.300.000.000 đồng. Bà đã giao đủ số tiền nêu trên cho phía ông V và bà P, hai bên có lập biên nhận giao tiền. Ngày 07 tháng 5 năm 2014, bà đã được đăng bộ sang tên. Tuy nhiên, ông V, bà P không thể bàn giao được căn nhà cho bà do bà Nguyễn Thị H và con cháu của bà H đang sinh sống tại đây không đồng ý dọn ra khỏi nhà.

Nay bà yêu cầu buộc bị đơn là ông Vương Kỳ V, bà Trần Ngọc P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H cùng những người đang cư trú trong căn nhà số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh phải giao nhà đất cho bà ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H về việc:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 000382, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

Bị đơn bà Trần Ngọc P và bà P đại diện cho ông Vương Kỳ V trình bày:

Ngày 07 tháng 6 năm 2012, vợ chồng bà (ông V, bà P) và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số 017184

ngày 07 tháng 6 năm 2012 lập tại Phòng Công chứng Số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, bà H đồng ý chuyển nhượng nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh cho bà và ông V với giá 1.000.000.000 đồng. Ông bà đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà H và hai bên có lập biên nhận. Sau khi nhận đủ tiền, bà H cam kết 06 tháng sẽ bàn giao nhà. Ngày 17 tháng 01 năm 2013, vợ chồng bà đã đăng bộ sang tên và được Phòng Tài nguyên Môi trường cập nhật tên vào phần biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hết thời hạn 6 tháng, bà H chưa giao nhà, có nhu cầu mua lại nhà đất nêu trên và bà đang kẹt tiền nên bà đã ký Giấy cam kết vào ngày 02 tháng 6 năm 2013 là đồng ý bán lại nhà và đất cho gia đình bà H với giá 1.225.000.000 đồng, trong thời hạn 6 tháng nếu gia đình bà H không thanh toán số tiền trên thì bà có quyền bán cho người khác. Sau khi ký cam kết, gia đình bà H chỉ giao cho bà 38.000.000 đồng vào ngày 08 tháng 8 năm 2013 và 29.000.000 đồng vào ngày 26 tháng 8 năm 2013. Do phía bà H vi phạm cam kết, nên ngày 28 tháng 02 năm 2014 vợ chồng bà đã chuyển nhượng nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh cho bà Q với giá 1.300.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số 003822 ngày 28/02/2014 lập tại Phòng Công chứng Số 1. Bà Q đã giao đủ tiền và hai bên có lập biên nhận.

Nay, bà và ông V đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng bà và bà H cùng những người đang cư trú trong căn nhà số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh phải giao nhà đất nêu trên cho nguyên đơn ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà và ông V không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có bà Lâm Thị Thu P làm đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 07 tháng 6 năm 2012, bà Nguyễn Thị H cho bà Nguyễn Thị Thùy S mượn sổ đỏ căn nhà số 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh để bà S vay 1.000.000.000 đồng của bà Trần Ngọc P. Tuy nhiên, thay vì lập hợp đồng vay tài sản, bà P lại yêu cầu bà H lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh, bà P lý giải việc lập hợp đồng chuyển nhượng nhà chỉ là hình thức thế chấp để vay tiền. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong bà H có yêu cầu lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì bà S nói sẽ cầm về sau dùm vì đang đi photo. Tuy nhiên, bà S đã không đưa về cho bà H như đã hứa. Thực hiện hợp đồng vay tiền, bà S trả cho bà P 40.000.000 đồng mỗi tháng, nhưng sau đó bà S không còn khả

năng chi trả tiền lãi nên phía bà P đã chuyển nhượng căn nhà 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh cho người thứ ba là bà Phạm Thị Lệ Q.

Tại phiên tòa, bà H trình bày bổ sung là khi bà ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì công chứng viên có hỏi bà về việc chuyển nhượng và bà đã trả lời việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà và bà P, ông V là sự thật.

Để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, thực chất là quan hệ vay tiền bà H đã đưa ra các chứng cứ gồm: Giấy cam kết ngày 02 tháng 6 năm 2013, Giấy biên nhận tiền ngày 8 tháng 8 năm 2013 và Giấy biên nhận tiền ngày 26 tháng 8 năm 2013, Giấy cam kết của bà S ngày 10 tháng 11 năm 2014 và ngày 29 tháng 11 năm 2013.

Nay, bà H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và có nguyện vọng xin được giữ lại căn nhà số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh và sẽ trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị Lệ Q số tiền 1.300.000.000 đồng. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý với việc nhận 1.300.000.000 đồng bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

Tại phiên tòa cũng như trong Đơn xin rút yêu cầu ngày 20 tháng 02 năm 2017, bà H xin rút yêu cầu về việc buộc bà Nguyễn Thị Strả 1.000.000.000 đồng đã nhận từ bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Hồ N trình bày:

Bà là con gái của bà H và đang cư trú tại căn nhà số 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. Ngày 07 tháng 6 năm 2012, bà giới thiệu mẹ là bà Nguyễn Thị Hcho bà Nguyễn Thị Thùy S để bà S mượn sổ đỏ căn nhà số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh vay của bà Trần Ngọc P1.000.000.000 đồng. Hợp đồng bán nhà chỉ là thủ tục giả nhằm thế chấp để bà P cho bà S vay tiền. Hàng tháng bà P lấy tiền lãi 40.000.000 đồng tại nơi bà S bán hàng số 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Nghé, Quận 1. Hợp đồng vay tiền là 06 tháng, nhưng hàng tháng bà S vẫn trả lãi đầy đủ nên bà P không làm lại hợp đồng mới. Đến tháng 6 năm 2013, bà S không trả đủ 40.000.000 đồng tiền lãi mỗi tháng nữa. Tính từ ngày vay tiền đến ngày 30/4/2013 bà S đã trả cho bà P 625.000.000 đồng tiền lãi. Sau đó vì bà S không có tiền trả bà P nên bà P đã tự ý bán căn nhà số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh cho người thứ ba.

Tại phiên tòa, bà Cao Hồ N trình bày bổ sung: Bà là người nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ bà P ngay tại phòng công chứng. Bà đã đếm đủ số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau đó, bà đưa cho bà S 900.000.000 đồng và ngay lúc đó bà cùng bà S ký công chứng hợp đồng vay tiền. Nội dung hợp đồng là bà S vay

bà số tiền 1.000.000.000 đồng, còn không có nội dung gì liên quan đến bà P. Ngoài ra, bà S còn vay bà nhiều khoản vay khác nhưng bà chưa muốn khởi kiện.

Bà không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn về việc giao nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. Bà đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Chí Tvà ông Trung đại diện cho trẻ Cao Phạm Như Quỳnh trình bày:

Ông là con trai của bà H và đang cư trú tại căn nhà số 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. Vào cuối tháng 12 năm 2013, bà Trần Ngọc P và ông Vương Kỳ V đến nhà ông đòi lấy nhà thì ông mới biết là bà Nguyễn Thị Thùy S mượn giấy chủ quyền nhà của bà H cầm cho bà P với số tiền 1.000.000.000 đồng, bà P yêu cầu bà H sang tên chủ quyền nhà và nói chỉ là hợp đồng sang tên (giả cách) chứ không phải bán nhà. Được biết bà S đã trả tiền lãi cho bà P được hơn một nửa số tiền đã vay. Hơn nữa, bà H chỉ đứng tên đại diện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình, không có quyền chuyển nhượng.

Ông không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn về việc giao nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. Ông đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị Hvà bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Hồ T có bà Cao Hồ N đại diện trình bày:

Mẹ bà Cao Hồ T là bà Nguyễn Thị H có cho bà Nguyễn Thị Thùy S mượn sổ đỏ căn nhà số 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh để cầm vay bà Trần Ngọc P 1.000.000.000 đồng, có làm giấy qua Phòng công chứng số 2. Hồ sơ ghi bán nhà cho bà P, nhưng bà P nói đây chỉ là hình thức để thế chấp vay tiền. Vào ngày mùng 7 mỗi tháng, lúc 05 giờ chiều, bà P đến địa chỉ 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa lấy tiền lãi là 40.000.000 đồng; tới khi số tiền trả được hơn 600.000.000 đồng thì bà S không có khả năng chi trả. Sau đó, bà P đã đăng bộ sang tên. Sự việc kéo dài đến 30 tháng 4 năm 2014, bà P chuyển nhượng cho bà Q đứng tên chủ sở hữu nhà đất. Bà T không biết chuyện bà H cầm cố giấy tờ nhà bằng cách ký giấy bán nhà. Thực ra, bà H chỉ đứng tên đại diện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình, không có quyền chuyển nhượng.

Bà T không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn về việc giao nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. Bà đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012, tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh T và ông T đại diện cho trẻ Cao Thành D trình bày:

Ông Cao Minh T và bà Hà Thanh T là vợ và trẻ Cao Thành D là con có hộ ghép tại địa chỉ 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh và thực tế đang cư trú tại địa chỉ này.

Mẹ ông là bà Nguyễn Thị H cho bà Nguyễn Thị Thùy S mượn sổ hồng căn nhà số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh để vay bà Trần Ngọc P và ông Vương Kỳ V số tiền 1.000.000.000 đồng có lãi suất 4%/tháng. Bà P làm hợp đồng mua bán nhà (giả cách) để bà H ký giấy bán nhà nhằm đưa toàn bộ số tiền cho bà S. Bà S trả toàn bộ số tiền vay hàng tháng cho bà P (là 1.000.000.000 đồng). Ông không biết việc mua bán nhà giữa bà H và bà P, ông V. Căn nhà trên là nhà chung của bà H và 5 anh chị em và hiện tại gia đình ông đang sinh sống tại đây. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc giao căn nhà 266/5B VVK, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012, tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị Hvà bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thế V trình bày:

Tháng 12 năm 2013, bà Trần Ngọc P đến nhà ông thông báo bà Nguyễn Thị Thùy S không trả lãi cho bà P thì ông mới biết rằng mẹ ông là bà Nguyễn Thị H đã thế chấp chủ quyền căn nhà số 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh cho bà P. Đồng thời bà P thông báo là nhà đất đã sang tên chủ quyền bà P. Việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo, thực tế là vay tài sản giữa bà S và bà P. Nay ông không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn về việc giao nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. Ông đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012, tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài

sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thanh T trình bày:

Ngày 07 tháng 6 năm 2012, bà Nguyễn Thị H ra công chứng tại Phòng công chứng số 2 cho bà Nguyễn Thị Thùy S mượn sổ đỏ căn nhà số 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh để thế chấp vay của bà Trần Ngọc P1.000.000.000 đồng. Khi ký giấy thì bà H thấy ghi là bán nhà và bà H không đồng ý vì căn nhà trên trị giá trên 3.000.000.000 đồng, nhưng bà P và bà S nói đó chỉ là vật thế chấp cho hợp lệ chứ không có thực sự bán nhà. Vì thiếu hiểu biết và quá tin người nên bà H đã ký luôn mà không đọc qua hợp đồng. Bà P và bà S thống nhất với nhau là 40.000.000 đồng 1 tháng tiền lãi và hàng tháng bà P qua số 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Nghé, Quận 1 nơi bà S bán hàng để lấy tiền lãi. Hợp đồng vay 06 tháng, hàng tháng bà S vẫn trả đủ tiền lãi cho bà P nên quá 6 tháng bà P không làm lại hợp đồng. Đến tháng 6 năm 2013 thì bà S không đủ chi trả 40.000.000 đồng hàng tháng cho bà P nên bà P đến nhà bà đòi nhà. Trước ngày 30 tháng 4 năm 2014, bà P đã lấy sổ đỏ của bà H sang cho người thứ ba là bà Phạm Thị Lệ Q. Nay bà mong bà S trả tiền cho bà P để bà P trả lại sổ đỏ cho gia đình bà để gia đình được sống ổn định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc L trình bày:

Ngày 07 tháng 6 năm 2012, bà Nguyễn Thị H ra công chứng tại Phòng công chứng số 2 cho bà Nguyễn Thị Thùy S mượn sổ đỏ căn nhà số 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh để thế chấp vay của bà Trần Ngọc P 1.000.000.000 đồng. Khi ký giấy thì bà H thấy ghi là bán nhà và bà H không đồng ý vì căn nhà trên trị giá trên 3.000.000.000 đồng, nhưng bà P và bà S nói đó chỉ là vật thế chấp cho hợp lệ chứ không có thực sự bán nhà. Vì thiếu hiểu biết và quá tin người nên bà H đã ký luôn mà không đọc qua hợp đồng. Bà P và bà S thống nhất với nhau là 40.000.000 đồng 1 tháng tiền lãi và hàng tháng bà P qua số 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Nghé, Quận 1 nơi bà S bán hàng để lấy tiền lãi. Hợp đồng vay 06 tháng, hàng tháng bà S vẫn trả đủ tiền lãi cho bà P nên quá 6 tháng bà P không làm lại hợp đồng. Đến tháng 6 năm 2013 thì bà S không đủ chi trả 40.000.000 đồng hàng tháng cho bà P nên bà P đến nhà bà T đòi nhà. Trước ngày 30 tháng 4 năm 2014, bà P đã lấy sổ đỏ của bà H sang cho người thứ ba là bà Phạm Thị Lệ Q. Nay bà đề nghị bà P trả lại sổ đỏ cho gia đình bà để gia đình có cuộc sống ổn định.

Trẻ Nguyễn Tiến N và trẻ Nguyễn Ngọc P có bà Cao Hồ N đại diện trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn về việc giao nhà đất số 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. Bà đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy S trình bày: Vào khoảng tháng 6 năm 2012, bà có mượn của bà Cao Hồ N (con gái của bà Nguyễn Thị H) số tiền 1.000.000.000 đồng để dùng cho việc kinh doanh. Lúc đó do bà Ngọc không có tiền mặt nên đã mượn giấy tờ nhà của bà H vay cho bà mượn 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng vay mượn được ký kết với bà Trần Ngọc P. Do vay mượn số tiền 1.000.000.000 đồng nên bà P yêu cầu ký hợp đồng giả cách, thay vì ký hợp đồng vay mượn thì buộc phải ký hợp đồng mua bán và hai bên đã nhất trí hợp đồng mua bán trên là nhằm hợp lệ để cho vay. Trong suốt quá trình vay, bà đã đóng tiền lãi cho bà P mỗi tháng 40.000.000 đồng. Số tiền này bà đóng được khoảng 06 tháng là đúng ngày. Sau đó do việc kinh doanh bị chậm trễ nên bà đóng tiền lãi cho bà P số tiền lãi 40.000.000 đồng làm 02 đến 03 lần; và tổng số tiền bà đã đóng cho bà P tổng số tiền là 20 tháng nhân cho 40.000.000 đồng. Do đóng lãi không đều nên bà P đã chuyển quyền sử dụng nhà từ bà H qua bà P và sau đó từ bà P sang bà Lệ Q. Để giải quyết vụ việc, bà sẽ trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà P để bà P trả lại giấy tờ nhà cho bà H. Bà cũng đồng ý hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu độc lập của bà H.

Ngày 08/9/2017 Tòa án nhân dân Quận 1 xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm và phát hành bản án sơ thẩm số 1856/2017/DS-ST.

Tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, Điều 26; điểm c, Khoản 1, Điều 39; Điều 147; điểm c, Khoản 1, Điều 217; Khoản 2, Điều 227; Khoản 2, Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 451; Điều 454; Điều 692; Điều 697; Điều 698; Điều 699 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;

- Luật Thi hành án dân sự;

- Điều 2 Luật người cao tuổi;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí toà án năm 2009;

- Điểm đ, khoản 1, Điều 12 và Khoản 1, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Lệ Q, buộc ông Vương Kỳ V, bà Trần Ngọc P, bà Nguyễn Thị H và những người đang cư trú trong căn nhà 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh giao nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 981513, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H02178, do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 16 tháng 10 năm 2006) cho bà Phạm Thị Lệ Q ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị Strả 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cho bà Trần Ngọc P.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị Lệ Q không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.500.000 (hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05599 ngày 02 tháng 10 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1.

- Ông Vương Kỳ V và bà Trần Ngọc P phải chịu án phí sơ thẩm là 94.694.842 (chín mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn, tám trăm bốn mươi hai) đồng.

- Bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.600.000 (hai mươi mốt triệu sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, bao gồm: 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019175 ngày 03 tháng 3 năm 2017; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019174 ngày 03 tháng 3 năm 2017 và 21.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 06019 ngày 03 tháng 12 năm 2014.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 20/09/2017 Tòa án nhân dân Quận 1 nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Hợi.

Ngày 08/11/2017 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Thùy S. Ngày 26/01/2018, bà S từ bỏ quyền kháng cáo của mình và không kháng cáo nữa.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

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

Người kháng cáo- bà Nguyễn Thị H trình bày: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày

28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q. Lý do kháng cáo: Ngày 07 tháng 6 năm 2012, bà Nguyễn Thị H cho bà Nguyễn Thị Thùy S mượn sổ đỏ căn nhà số 266/5B BCD (nay là VVK), phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh để bà S vay 1.000.000.000 đồng của bà Trần Ngọc P. Tuy nhiên, thay vì lập hợp đồng vay tài sản, bà P lại yêu cầu bà H lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh, bà P lý giải việc lập hợp đồng chuyển nhượng nhà chỉ là hình thức thế chấp để vay tiền. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong bà H có yêu cầu lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì bà S nói sẽ cầm về sau dùm vì đang đi photo. Tuy nhiên, bà S đã không đưa về cho bà H như đã hứa. Thực hiện hợp đồng vay tiền, bà S trả cho bà P 40.000.000 đồng mỗi tháng, nhưng sau đó bà S không còn khả năng chi trả tiền lãi nên phía bà P đã chuyển nhượng căn nhà 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh cho người thứ ba là bà Phạm Thị Lệ Q. Nay, bà H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và có nguyện vọng xin được giữ lại căn nhà số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh và sẽ trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị Lệ Q số tiền 1.300.000.000 đồng.

Nguyên đơn-bà Phạm Thị Lệ Q trình bày: Yêu cầu y án sơ thẩm

Bị đơn – bà Trần Ngọc Ptrình bày: Yêu cầu y án sơ thẩm

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thế V và ông Cao Minh T trình bày : Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo:

Yêu cầu kháng cáo của bà H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và bà P; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P và bà Quận là không có căn cứ. Việc mua bán giữa các bên là hợp lệ.

Đề nghị căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo:

Ngày 08/9/2017, Tòa án nhân dân Quận 1 mở phiên tòa xét xử và tuyên theo bản án số 1856/2017/DS-ST. Ngày 21/9/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án trên. Căn cứ Khoản 1

Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Kháng cáo của bà H còn trong hạn luật định nên được xem xét phúc thẩm.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V, Tòa án nhân dân Quận 1 đã không đưa Phòng công chứng số 2 vào tham gia tố tụng tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, Phòng công chứng số 2 đã có ý kiến và xác định việc công chứng là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 000382, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q, Tòa án nhân dân Quận 1 đã không đưa Phòng công chứng số 1 vào tham gia tố tụng tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, Phòng công chứng số 1 đã có ý kiến và xác định việc công chứng là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Xét, Việc thiếu sót của Tòa án nhân dân Quận 1 không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự và không làm thay đổi nội dung của vụ án nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không đưa Phòng công chứng Số 1 và Phòng công chứng số 2 vào tham gia tố tụng.

[2] Nội dung kháng cáo:

[2.1] Đối với nội dung kháng cáo Tòa án nhân dân Quận 1 đã không đưa bà Nguyễn Thị Thùy S vào vụ án để xem xét giải quyết thấy đáo vụ án.

Xét, Tòa án nhân dân Quận 1 đã đưa bà Nguyễn Thị Thùy S tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Thùy S đã có lời khai và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân Quận 1 nên nội dung kháng cáo này của bà H là không có cơ sở chấp nhận

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo trong quá trình sinh sống các thành viên trong hộ gia đình đóng góp để tu sửa, tôn tạo, bà H chỉ là người đứng tên chủ hộ để thuận tiện trong giao dịch.

Xét, Tòa án nhân dân Quận 1 đã đưa các thành viên trong hộ gia đình của bà H tham gia tố tụng đầy đủ, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải các thành viên hộ gia đình bà H không có yêu cầu về việc tu sửa, tôn tạo và tại cấp phúc thẩm các thành viên cũng không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho việc tôn tạo, sửa chửa. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 *"Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độclập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải"*. Những người trong hộ gia đình bà H đã không có yêu cầu độc lập tại cấp sơ thẩm, cũng như không kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà H kháng cáo nội dung này là không có cơ sở chấp nhận. Nếu sau này những người trong hộ gia đình bà H có chứng cứ chứng minh về việc tu sửa, tôn tạo thì có thể khởi kiện vụ án mới.

[2.3] *Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét thấu đáo về nội dung cũng như hình thức hợp đồng mua bán số 017184 được ký kết ngày 07/6/2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P.*

Ngày 07 tháng 6 năm 2012, bà H ký kết Hợp đồng viết tay (không có công chứng) và ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số 017184 ngày 07 tháng 6 năm 2012, lập tại Phòng Công chứng Số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung hợp đồng, bà H đồng ý chuyển nhượng nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh cho bị đơn với giá 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Cùng ngày, bà H ký biên nhận tiền có nội dung là "đã nhận đủ tiền 1.000.000.000 đồng" và ký giấy cam kết với ông V, bà P là trong vòng 06 tháng sẽ dọn ra khỏi nhà và bàn giao nhà cho bị đơn. Nhưng cho đến nay bà H vẫn chưa giao nhà mặc dù bị đơn đã hoàn tất thủ tục theo quy định pháp luật được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1 cập nhật biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17 tháng 01 năm 2013.

Xét, Hợp đồng viết tay ký ngày 07 tháng 6 năm 2012: Tại Điều I của hợp đồng bà H cũng đồng ý bán cho bà P toàn bộ nhà và đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M với giá 1.000.000.000 đồng. Phía dưới hợp đồng bà H có ghi rõ "Đã đọc và đồng ý" và lăn tay, ký tên đầy đủ.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017184 ngày 07 tháng 6 năm 2012: Phía dưới hợp đồng bà H cũng đã tự ghi "đã đọc và đồng ý" và ký tên, lăn tay.

Như vậy, chứng tỏ bà H hiểu rất rõ những thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng và tự nguyện ký kết hợp đồng, bà không chỉ ký mình hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng mà còn ký hợp đồng tay giữa hai bên, cam kết giao nhà, ghi và ký nội dung nhận tiền. Mặt khác, tại Toà sơ thẩm và phúc thẩm bà H cũng xác nhận khi ra công chứng trước mặt công chứng viên bà đã trả lời rằng bà thật sự bán nhà.

Tại bản tự khai ngày 25/12/2017 của đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng số 2 cũng xác nhận tại thời điểm công chứng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về công chứng và gửi kèm toàn bộ hồ sơ liên quan.

Như vậy việc mua bán nhà giữa bà H và bà P là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét lời khai của bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng về việc hợp đồng mua bán này là hợp đồng giả tạo cho việc vay mượn tiền.

Bà H cho rằng bà cho bà S mượn sổ đỏ căn nhà số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh để bà S vay 1.000.000.000 đồng của bà P.

Tại biên bản đối chất ngày 11 tháng 6 năm 2015, bà S khai là bà Trần Ngọc P cho bà H vay 1.000.000.000 đồng và thế chấp nhà cho bà P nhưng bà là người cầm tiền và sử dụng tiền. Ngoài ra giữa bà H và bà P có làm giấy tay vay

mượn tiền và bản chính giấy tay mượn tiền bà P giữ, bà và bà H không có giữ giấy vay mượn tiền. Và tại biên bản đối chất ngày 19 tháng 6 năm 2015, bà S trình bày là bà Trần Ngọc P cho bà H vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và thế chấp căn nhà 266/5B BCD, Quận M cho bà P nhưng bà là người cầm tiền và sử dụng tiền. Nhưng trong biên bản hòa giải ngày 09 tháng 01 năm 2015, bà S lại khai bà vay của bà P 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Lời khai của bà S, bà H và bà N không thống nhất, khi thì bà S cho rằng bà H vay tiền nhưng bà S trực tiếp nhận tiền, khi thì khai bà S vay của bà P, còn bà H khai bà S vay tiền bà chỉ cho mượn giấy tờ nhà. Tại phiên toà sơ thẩm bà Ngọc lại xác định bà là người trực tiếp đếm để kiểm tra và nhận 1.000.000.000 (một tỷ) đồng từ bà P. Sau khi nhận tiền bà Ngọc cho bà S vay 900.000.000 (chin trăm triệu) đồng có lập hợp đồng công chứng và hợp đồng vay tiền này không có nội dung nào liên quan đến bà P. Do đó, không đủ căn cứ để chứng minh cho yêu cầu của bà H.

Lời khai của người làm chứng xác nhận là có đưa tiền lãi cho bà P, ông V dùm bà S, nhưng cả hai đều không biết đó là tiền gì và cũng không có biên nhận chứng minh giao tiền lãi. Bà P, ông V xác định không nhận tiền từ ông Mai và ông Tâm và không biết hai người này. Như vậy không có căn cứ xác định là ông Tâm và ông Mai đã đi giao tiền lãi dùm bà S.

Xét các chứng cứ do bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã xuất trình gồm Giấy cam kết ngày 02 tháng 6 năm 2013, Giấy biên nhận tiền ngày 8 tháng 8 năm 2013 và Giấy biên nhận tiền ngày 26 tháng 8 năm 2013, Giấy cam kết của bà S ngày 10 tháng 11 năm 2014 và ngày 29 tháng 11 năm 2013:

+ Về hai Giấy biên nhận tiền của bà P ký ngày 08 tháng 8 năm 2013 và ngày 26 tháng 8 năm 2013: Bà H khai bà đã giao cho bà P số tiền trả lãi vay của bà S vào ngày 08 tháng 8 năm 2013 là 38.000.000 đồng và ngày 26 tháng 8 năm 2013 là 29.000.000 đồng. Bà P xác nhận có nhận của bà H số tiền trên nhưng đây là tiền bà H trả để mua lại nhà. Xét lời khai hai bên mâu thuẫn về mục đích bà H giao tiền cho bà P và trong các giấy biên nhận cũng chỉ ghi "Có nhận 38.000.000 đ của bác Hợi (ba mươi tám triệu đồng)" "có nhận 29.000.000 đ của bác Hợi (hai mươi chín triệu đồng)", không thể hiện giao tiền làm gì. Do đó, lời khai bà H về hai giấy biên nhận này là không có cơ sở.

+ Về Giấy hẹn ngày 10 tháng 11 năm 2014, Giấy cam kết ngày 29 tháng 11 năm 2013 về việc bà S cam kết là sẽ trả lại sổ đỏ: Các giấy này chỉ do mình bà S ký tên nên không đủ căn cứ xác định việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo và thực chất là hợp đồng vay tiền.

+ Về giấy cam kết ngày 02 tháng 6 năm 2013 giữa bà P, bà S và bà T: Giấy cam kết này không thể hiện được rõ số tiền "Chị S có trách nhiệm trả dần và dứt điểm tổng số tiền 1.225.000.000 đồng…" là tiền gì. Theo bà S và bà T thì đây là tiền bà S nợ bà P. Còn theo bà P thì đây là một thỏa thuận để mua lại nhà. Nên không có cơ sở để xem xét đây là tiền nợ hay tiền mua lại nhà. Hơn nữa bà S cũng đã vi phạm cam kết vì không chuyển tiền 1.225.000.000 đồng cho bà P

trong thời hạn từ ngày 02 tháng 6 năm 2013 đến ngày 02 tháng 8 năm 2013, nên ngày 28 tháng 02 năm 2014 bà P đã sang tên nhà đất trên cho bà Q.

Từ những căn cứ trên cho thấy không có cơ sở để tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 giữa bà H và ông V, bà P theo yêu cầu bà H.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 giữa bà H và ông V, bà P tại Phòng công chứng số 2 là đúng quy định của pháp luật.

Nội dung kháng cáo này của bà H là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Căn nhà số 266/5B VVK, phường CG, Quận M là tài sản chung của bà H với ông Cao Đình H (chồng bà H) và các con.

Bà H có yêu cầu Tòa án trưng cầu, thu thập chứng cứ đối với hồ sơ giải quyết xin mua nhà theo Nghị Định 61/CP ngày 05/7/1994 của hộ bà Nguyễn Thị H tại UBND Quận 1.

Căn cứ vào toàn bộ hồ sơ do Ủy ban nhân dân Quận 1 cung cấp cho Tòa án theo hồ sơ công văn tới ngày 17/04/2018 thì bà Nguyễn Thị H được chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận số H02178, ngày 26 tháng 10 năm 2006 đối với nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận: Tên người sử dụng là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1946, số CMND: 020043764, cấp ngày 23/5/1994, tại TPHCM, địa chỉ thường trú: 266/5B BCD, phường CG, Quận M. tại mục III ghi nhận là "Mua nhà theo Nghị định 61/CP" nhưng không đề cập tới nhà đất là sở hữu của hộ gia đình như bà H kháng cáo. Nếu sau này các thành viên trong hộ chứng minh được việc bà H đại diện hộ gia đình mua nhà thì có thể khởi kiện ở vụ án khác.

Từ những nhận định trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hợi. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1856/2017/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận 1.

[3] Về án phí

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm :

- Bà Phạm Thị Lệ Q không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.500.000 (hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05599 ngày 02 tháng 10 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1.

- Ông Vương Kỳ V và bà Trần Ngọc Pphải chịu án phí sơ thẩm là 94.694.842 (chín mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn, tám trăm bốn mươi hai) đồng.

- Bà Nguyễn Thị Hđược nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.600.000 (hai mươi mốt triệu sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, bao gồm: 300.000 đồng

theo biên lai thu tiền số 0019175 ngày 03 tháng 3 năm 2017; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019174 ngày 03 tháng 3 năm 2017 và 21.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 06019 ngày 03 tháng 12 năm 2014.

[3.2] Án phí phúc thẩm : Căn cứ Khoản 1 Điều 148, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên bà H được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của tại Điểm đ, khoản 1, Điều 12 và Khoản 1, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Căn cứ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3, Điều 26; điểm c, Khoản 1, Điều 39; Điều 147; điểm c, Khoản 1, Điều 217; Khoản 2, Điều 227; Khoản 2, Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Điều 451; Điều 454; Điều 692; Điều 697; Điều 698; Điều 699 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;
- Luật Thi hành án dân sự;
- Điều 2 Luật người cao tuổi;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí toà án năm 2009;
- Điểm đ, khoản 1, Điều 12 và Khoản 1, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Bà Nguyễn Thị Hợi, Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1856/2017/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận 1.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Lệ Q, buộc ông Vương Kỳ V, bà Trần Ngọc P, bà Nguyễn Thị H và những người đang cư trú trong căn nhà 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh giao nhà đất số 266/5B BCD, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 981513, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H02178, do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 16 tháng 10 năm 2006) cho bà Phạm Thị Lệ Q ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 017184 ký ngày 07 tháng 6 năm 2012 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất) số 003822, ký ngày 28 tháng 02 năm 2014, tại Phòng công chứng số 1, giữa bà Trần Ngọc P, ông Vương Kỳ V và bà Phạm Thị Lệ Q.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị S trả 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cho bà Trần Ngọc P.

4. Về án phí :

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Lệ Q không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.500.000 (hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05599 ngày 02 tháng 10 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1.

Ông Vương Kỳ V và bà Trần Ngọc P phải chịu án phí sơ thẩm là 94.694.842 (chín mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn, tám trăm bốn mươi hai) đồng.

Bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.600.000 (hai mươi mốt triệu sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, bao gồm: 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019175 ngày 03 tháng 3 năm 2017; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019174 ngày 03 tháng 3 năm 2017 và 21.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 06019 ngày 03 tháng 12 năm 2014.

- Án phí Dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương