

**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: 616/2019/DS-PT
Ngày 04 - 7 - 2019
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 Trịnh Đắc Phú;
Bà Trần Thị Kim Quy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – 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: Ông Hồ Văn Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/6/2019 và 04/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 230/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2639/2019/QĐPT-DS ngày 11/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4141/2019/QĐ-PT ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thiện C**, sinh năm 1961 và bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1964; cùng cư trú tại số 32/A, đường Nguyễn Hữu Cầu, phường Đ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Công D; cư trú tại số A, đường 11, phường Đ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ánh T**, sinh năm 1954

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh C; cư trú tại số 245L, đường Nguyễn Trãi, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. **Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh**; địa chỉ trụ sở tại số A, đường Nguyễn Văn Bá, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ.

2. Ông **Phạm Hồng T**, Ông **Phạm Ngọc T**, bà **Nguyễn Thị L**; cùng cư trú tại số 129/A, đường Ngô Chí Quốc, khu phố 2, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông **Trần Đức D**, sinh năm 1963 và bà **Trịnh Thị Kim D**, sinh năm 1966; cùng cư trú tại số A, đường số 13, khu phố 5, phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà **Mai Thị H** và ông **Đoàn Văn T**; cùng cư trú tại số A, khu phố Đồng An 2, phường H, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

5. Ông **Phạm Minh N**, sinh năm 1942; cư trú tại số 129/A, đường Ngô Chí Quốc, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà **Nguyễn Thị Cẩm T**; cư trú tại số B, Chung Cư Screc, phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà **Nguyễn Thị Cẩm N**, sinh năm 1956; cư trú tại số L, đường Nguyễn Trãi, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Minh C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/12/1998, ông C, bà H có cho bà Nguyễn Thị Ánh T vay số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 12/01/1999, bà T trả được 20.000.000 đồng tiền gốc, còn tiền lãi chưa thanh toán (có làm giấy vay tiền). Tháng 12 năm 1999, bà T vay thêm của ông C, bà H 5.000.000 đồng, đến ngày 14/3/2000 bà T tiếp tục vay 30.000.000 đồng và ngày 21/3/2000 vay 30.000.000 đồng (có làm giấy vay tiền). Ngày 06/6/2000, ông C, bà H chốt nợ số tiền vay ngày 21/3/2000 và ngày 14/3/2000 cộng với lãi 7%/tháng là 64.000.000 đồng nên hai bên đã làm giấy biên nhận ngày 06/6/2000. Tổng số tiền bà T nợ tiền gốc của ông C, bà H là 95.000.000 đồng, chưa tính tiền lãi vay.

Ông C, bà H đã yêu cầu bà T thanh toán tiền nói trên nhưng bà T không trả được nợ nên bà T đã làm giấy bán đất ngày 06/6/2000 đồng ý chuyển nhượng toàn bộ lô đất 700m² tại số 129/A (số cũ: 39/A) Ngõ Chí Quốc, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh để cản trừ số tiền nợ 95.000.000 đồng.

Sau khi ký bán đất thì bà T đã giao đất cho vợ chồng ông C, bà H sử dụng đất từ tháng 6/2000. Quá trình sử dụng, ông C, bà H đã san lấp ao, xây tường rào, xây, sửa nhà và quản lý, sử dụng đến năm 2010 thì ông Đoàn Văn T và bà Mai Thị H đã thuê xã hội đen khống chế buộc gia đình ông C, bà H phải giao đất và giao nhà cho ông T và bà Mai Thị H sử dụng từ năm 2011 đến nay.

Ngày 16/7/2000, ông C và bà T đã lập Giấy thỏa thuận về việc mua bán phần đất tọa lạc tại 39/A Ngõ Chí Quốc (nay là 129/A Ngõ Chí Quốc) phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh với bà T. Mục đích làm giấy này là ràng buộc bà T phải có trách nhiệm hoàn tất giấy tờ hợp thức hóa quyền sử dụng 700m² đất đã bán ngày 06/6/2000 đứng tên ông C, bà H.

Đối với hợp đồng sang nhượng đất (không có công chứng, chứng thực) ngày 16/7/2000 giữa bà T với ông C, bà H hai bên làm và ghi giá 20 lượng vàng /1.000m² thì thực chất là không có thật, vì việc mua bán đã hoàn tất trong tháng 6/2000 và đã được cản trừ vào tiền nợ, còn mục đích việc làm hợp đồng này là để sau này đóng thuế, không có việc mua bán, không có việc giao tiền gì theo hợp đồng sang nhượng này.

Năm 2003, bà Nguyễn Thị Ánh T được Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0006QSDĐ/1B ngày 29/5/2013 diện tích 70m² đất ở. Phần diện tích còn lại là diện tích 567,3m² đất vườn tọa lạc tại thửa 789, 791, tờ bản đồ số 1 (tài liệu năm 1994) và thửa số 73 (tài liệu năm 2003) phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn chỉ tranh chấp hợp đồng liên quan đến phần đất vườn 567.3m² (chưa được cấp giấy chứng nhận).

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu:

1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất lập ngày 06/6/2000 và ngày 16/7/2000 giữa bà Nguyễn Thị Ánh T và ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H;

2. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16730 ngày 01/7/2011, số 24595 ngày 05/9/2014 công chứng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu hủy giấy mua bán nhà đất bằng giấy tay lập giữa bà Nguyễn Thị Ánh T với bà Mai Thị H ngày 09/02/2004;

3. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00066QSDĐ/1B, do Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2003, đăng ký cập nhật ngày 17/8/2011.

Ngày 18/12/2017 và ngày 25/7/2018, nguyên đơn đã rút yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16730 ngày 01/7/2011, số 24595 ngày 05/9/2014 công chứng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh, rút yêu cầu hủy giấy mua bán đất bằng giấy tay lập giữa bà Nguyễn Thị Ánh T và bà Mai Thị H ngày 09/02/2004; rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00066QSDĐ/1B, do Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2003, đăng ký cập nhật ngày 17/8/2011.

Nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp và yêu cầu Tòa án công nhận các giao dịch mua bán đất lập ngày 06/6/2000, ngày 16/7/2000 liên quan đến phần đất vườn diện tích $567,3m^2$ giữa bà Nguyễn Thị Ánh T với ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì buộc bà Nguyễn Thị Ánh T có trách nhiệm trả lại cho ông C, bà H số tiền 95.000.000 đồng và buộc bà Nguyễn Thị Ánh T có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Thiện C và bà Lê Thị Thu H 50% giá trị tiền đất chênh lệch theo biên bản định giá ngày 20/4/2018 = $(567,3m^2 \times 10.000.000\text{đồng} - 95.000.000\text{đồng}) \times 50\% = 2.789.000.000\text{đồng}$. Tổng cộng bà Nguyễn Thị Ánh T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là 2.884.000.000đ (hai tỷ tám trăm tám mươi bốn triệu đồng). Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường giá trị tài sản xây dựng trên đất, không yêu cầu hoàn trả số tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và không có tranh chấp gì đối với phần đất ở $70m^2$ mà bà T đã chuyển nhượng cho người khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Vào năm 1998-1999, bà T có vay ông C, bà H một số tiền nhưng đã trả hết.

Ngày 14/3/2000 và ngày 21/3/2000 bà T có vay ông Nguyễn Thiện C và bà Lê Thị Thu H tổng cộng là 60.000.000 đồng, lãi suất 7%/tháng, đến ngày 06/6/2000 thì cộng cả gốc và lãi là 64.000.000 đồng nên bà T đã làm biên bản giao nhận tiền ngày 06/6/2000 là 64.000.000 đồng. Để đảm bảo số tiền vay bà T nợ bà H thì bà T ký vào giấy bán đất cùng ngày 06/6/2000 có nội dung bán đất và giao đất cho bà Lê Thị Thu H, thực chất việc làm giấy mua bán đất là để che giấu cho việc vay mượn số tiền 64.000.000 đồng, lý do là cùng trong một ngày mà vừa ký giấy mua bán đất, vừa ký giấy vay mượn tiền. Giấy bán đất lập ngày 06/6/2010 bà T xác nhận là chữ viết và chữ ký là của bà T; còn giấy bán đất ngày 16/7/2000 thì chữ ký là của bà T nhưng nội dung một phần do ông C đánh máy, một phần do ông C tự viết vào.

Tất cả các giao dịch mua bán đất ngày 06/6/2000 và ngày 16/7/2000, thực chất cũng một giao dịch để che giấu cho việc vay mượn tiền ngày 06/6/2000 nên bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với hợp đồng sang nhượng đất ký ngày 16/7/2000 giữa bà T với ông Nguyễn Thiện C thì phần nội dung hợp đồng ghi số thửa, số tờ là sai, số tiền 20 lượng vàng/1.000m² là do ông C tự tay viết mực vào, bà T không biết, bà T cũng chưa nhận tiền của ông C, bà H, chưa giao đất cho ông C, bà H vì nội dung hợp đồng này thì hai bên thỏa thuận giao tiền một lần, trong một tháng sau khi giao nhận tiền thì mới giao đất. Do đó hợp đồng này chưa phát sinh giá trị hiệu lực vì bà T chưa giao đất và giao tiền.

Do đó bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà chỉ đồng ý trả cho ông C, bà H tiền nợ đã vay là 64.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

1. Bà Nguyễn Thị Cẩm N trình bày: Bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông C, bà H, bà T, vì phần đất bà mua chung giữa bà, bà T, ông N và bà T đã được tách sổ. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt quá trình tố tụng tại Tòa án.

2. Ông Phạm Minh N trình bày: Ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông C, bà H, bà T vì phần đất ông mua chung với bà T, bà T và bà N đã được tách sổ. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T trình bày: Năm 1994, bà, bà Minh N, chị T và chị N cùng nhau mua một miếng đất 3.000m² thửa 790, 791 C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 6 cây vàng SJC. Phần đất của bà mua là 650m², trị giá 1.3 cây vàng SJC. Bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà T và ông C, bà H vì bà không biết việc mua bán giữa bà T, ông C, bà H.

4. Bà Mai Thị H, ông Đoàn Văn T trình bày: Ngày 01/7/2011, bà T bán cho ông, bà nhà và đất 70m² thuộc thửa 3754, tờ bản đồ số 1, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã được công chứng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật sang tên ngày 17/8/2011. Do đó, ông bà đề nghị công nhận quyền sở hữu hợp pháp căn nhà và đất mà Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông, bà.

5. Bà Trịnh Thị Kim D và ông Trần Đức D trình bày: Ngày 05/9/2014 ông, bà có lập Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 3754,

tờ bản đồ số 1, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Mai Thị H và ông Đoàn Văn T, hợp đồng công chứng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi mua bán vợ chồng ông bà có làm thủ tục cập nhật sang tên thì Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chưa cập nhật lý do chờ ý kiến của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay đề nghị Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến với Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh để cập nhật sang tên cho vợ chồng ông bà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của chúng tôi.

6. Người đại diện của Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất: Phần đất các bên tranh chấp do bà Trần Thị M sử dụng trước năm 1975; năm 1993, bà M chuyển nhượng cho ông Phạm Minh N, bà Nguyễn Thị Ánh T, bà Nguyễn Thị Cẩm N sử dụng, sau đó ông N, bà T, bà N tự thỏa thuận phân chia sử dụng. Năm 1994, bà T tự xây dựng nhà không phép, đến khoảng năm 2007 phát sinh tranh chấp giữa bà T và ông C, bà H về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất (giấy tay).

Về quy hoạch: Vị trí thửa đất thuộc đất khu dân cư xây dựng mới theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 quận Đ duyệt theo Quyết định số 5287/QĐ-UB-QLĐT ngày 14/9/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Phạm Hồng T, ông Phạm Ngọc T, bà Nguyễn Thị L vắng mặt không có bản khai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H.

- Tuyên bố các giao dịch mua bán đất theo giấy bán đất lập ngày 06/6/2000, hợp đồng sang nhượng đất ngày 16/7/2000, giấy thỏa thuận về việc mua bán phần đất ngày 17/6/2000 (không có công chứng, chứng thực) giữa bà Nguyễn Thị Ánh T với ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H đối với phần đất vườn diện tích 567.3m² thuộc thửa số 789, 791 tờ bản đồ thứ nhất bộ địa chính xã B, huyện Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu chỉnh lý năm 1994), một phần thửa số 2,3 tờ bản đồ số 73 (tài liệu bản đồ địa chính năm 2003), phường C, quận Đ (theo bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 23/7/2010) là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H số tiền 2.881.500.000đ (hai tỷ tám trăm tám mươi một triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T chậm thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà Nguyễn Thị Ánh T còn phải trả thêm tiền lãi suất theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bồi thường giá trị tài sản xây dựng trên đất.

- Các chi phí tố tụng khác: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn số tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 89.930.000đ (tám mươi chín triệu chín trăm ba mươi ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.600.000đ (mười bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) nộp theo biên lai số 0006825 ngày 24/11/2015 và số 004983 ngày 15/10/2009.

- Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu của nguyên đơn gồm yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16730 ngày 01/7/2011, số 24595 ngày 05/9/2014 công chứng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu hủy giấy mua bán nhà đất bằng giấy tay giữa bà Nguyễn Thị Ánh T và bà Mai Thị H ngày 09/02/2004; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00066QSĐĐ/1B, do Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2003, đăng ký cập nhật ngày 17/8/2011.

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

Ngày 12/3/2019, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Ánh T là ông Nguyễn Minh C có đơn kháng cáo với nội dung bị đơn không chấp nhận nội dung và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với Giấy vay tiền ngày 06/6/2000, Giấy bán đất ngày 06/6/2000, Hợp đồng sang nhượng ngày 16/7/2000 và quyết định của Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường 2.881.500.000 đồng.

* 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.

* Ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

* Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Tính đến ngày 21/3/2000 bà T còn nợ nguyên đơn 90.000.000 đồng, nhưng bà T ký giấy bán đất cho ông C, bà H là để cản trừ khoản nợ 64.000.000 đồng, trong 64.000.000 đồng có 60.000.000 đồng tiền gốc và 4.000.000 đồng tiền lãi của 1 tháng, với mức lãi suất 7%/tháng, còn thực tế hai bên không có việc chuyển nhượng đất, việc chuyển nhượng đất chỉ là giả tạo nhằm che đậy quan hệ vay mượn tiền giữa bà T và ông C, bà H. Do đó, bị đơn yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng đất, đồng thời chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền nợ 64.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 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 giữ nguyên Bản án sơ thẩm, sửa án phí về phần tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là 200.000 đồng.

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:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 27/02/2019, Tòa án nhân dân quận Đ xét xử sơ thẩm. Ngày 12/3/2019, đại diện bị đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của đại diện bị đơn trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; nguyên đơn ông C có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mặc dù vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt và đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do đó, căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của đại diện bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Thiện C tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào các ngày 06/6/2000, 16/7/2000 và Giấy thỏa thuận về việc mua bán phần đất lập ngày 16/7/2000 đối với phần diện tích đất vườn (chưa được cấp giấy chứng nhận) là 567,3m² tọa lạc thửa số 789, 791 tờ bản đồ thứ nhất Bộ địa chính xã B, huyện Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu chỉnh lý năm 1994), một phần thửa số 2,3 tờ bản đồ số 73 (tài liệu bản đồ địa chính năm 2003), địa chỉ 39/A Ngô Chí Quốc (nay là 129/13 Ngô Chí Quốc) phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Ánh T. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút các yêu cầu còn lại và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện là đúng.

[3.2] Căn cứ các giấy vay tiền ngày 08/12/1998, ngày 14/3/2000, ngày 21/3/2000, ngày 06/6/2000 và lời trình bày của đại diện nguyên đơn, bị đơn đều xác định: tính đến ngày 21/3/2000 bà T còn nợ bà Lê Thị Thu H tổng số tiền gốc là 90.000.000 đồng. Phía nguyên đơn cho rằng do bà T không có tiền trả tiền vay nên bà T đồng ý bán phần đất có diện tích khoảng 700m² (nhưng thực tế chỉ còn 567,3m²) cho vợ chồng ông C, bà H để trừ nợ với giá mua bán là 90.000.000 đồng trong đó có 64.000.000 đồng chốt nợ vào ngày 06/6/2000 và 30.000.000 đồng vay vào ngày 08/12/1998; còn phía bà T cho rằng bà T có nợ bà H 90.000.000 đồng, bà T có đồng ý ký giấy bán đất cho ông C, bà H nhưng chỉ bán với giá 64.000.000 đồng trong đó có 60.000.000 đồng tiền gốc và 4.200.000 đồng tiền lãi nhưng bà T trả cho ông C 200.000 đồng tiền mặt, còn 30.000.000 đồng vay vào năm 1998 không nhập chung vào giá bán đất nhưng phía bà T không xuất trình chứng cứ chứng minh giá bán hai bên thỏa thuận là 64.000.000 đồng. Do đó, xác định bà Nguyễn Thị Ánh T đã bán phần đất tại 129/13 Ngô Chí Quốc, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H và ông C với giá 90.000.000 đồng là phù hợp với thực tế và trình bày của ông C, bà H được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận, việc chuyển nhượng đất vào ngày 06/6/2000 là trừ nợ khoản nợ bà T nợ của ông C, bà H nên có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà T và ông C, bà H vào ngày 06/6/2000 là giả tạo và khi chuyển nhượng đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các luật đất đai năm 1987, 1993, 2003 và không có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, các bên không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực, không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định pháp luật nên bị vô hiệu và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tại thời điểm giao kết theo quy định tại các điều 131, 138, 139, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; các điều 167,

168 của Luật Đất đai năm 2013; Mục 2.3 Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

[3.4] Để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, căn cứ Điều 146 Bộ Luật dân sự năm 1995 buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường theo quy định pháp luật là phần chênh lệch giá đất tại thời điểm bán và thời điểm xét xử sơ thẩm. Xét thời điểm chuyển nhượng hai bên đều biết phần đất này không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật, việc chuyển nhượng hai bên đều xác định để cản trừ nợ và vi phạm về hình thức chuyển nhượng nên hai bên đều có lỗi ngang nhau, do đó mỗi bên phải chịu 1/2 lỗi tương đương 50% phần chênh lệch giá đất.

Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 20/4/2018 của Hội đồng định giá thi đấu với phần vườn tranh chấp có diện tích $567,3\text{m}^2$, đơn giá 10.000.000đồng/ m^2 . Khoản tiền chênh lệch giá đất giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường theo Biên bản định giá ngày 20/4/2018, cụ thể là: $(567,3\text{m}^2\text{đất} \times 10.000.000\text{đồng}/\text{m}^2) - 90.000.000\text{đồng} = 5.673.000.000\text{đồng} - 90.000.000\text{đồng} = 5.583.000.000\text{đồng}$. Bà Nguyễn Thị Ánh T phải bồi thường cho ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H là 2.791.500.000 đồng (tức là 5.583.000.000 đồng : 2).

Tổng cộng bà Nguyễn Thị Ánh T có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H số tiền 2.791.500.000 đồng + 90.000.000 đồng = 2.881.500.000đ (hai tỷ tám trăm tám mươi một triệu năm trăm ngàn đồng) như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật, kháng cáo của phía bị đơn là không có cơ sở, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn xác định không đồng ý làm đơn xin miễn án phí đối với trường hợp bà T thuộc diện người cao tuổi được miễn án phí dân sự. Do đó, bà T phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

[4.2] Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Vụ án thụ lý ngày 15/10/2009 nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn và chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 là đúng pháp luật. Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 thì mức án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định 300.000 đồng là không chính xác. Do đó, Hội đồng

xét xử phúc thẩm sửa phần án phí đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của Bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn và chịu 89.630.000 đồng án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

[4.3] Đối với án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí, nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm về nội dung, sửa phần án phí là có cơ sở nên được chấp nhận.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí, cụ thể:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H.

1. Tuyên bố các giao dịch mua bán đất theo Giấy bán đất lập ngày 06/6/2000, Hợp đồng sang nhượng đất ngày 16/7/2000, Giấy thỏa thuận về việc mua bán phần đất ngày 17/6/2000 (không có công chứng, chứng thực) giữa bà Nguyễn Thị Ánh T với ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H đối với phần đất vườn diện tích 567.3m² thuộc thửa số 789, 791 tờ bản đồ thứ nhất bộ địa chính xã B, huyện Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu chính lý năm 1994), một phần thửa số 2,3 tờ bản đồ số 73 (tài liệu bản đồ địa chính năm 2003), phường C, quận Đ (theo bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 23/7/2010) là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H số tiền 2.881.500.000đ (hai tỷ tám trăm tám mươi một triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T chậm thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà Nguyễn Thị Ánh T còn phải trả thêm tiền lãi suất theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bồi thường giá trị tài sản xây dựng trên đất.

3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu của nguyên đơn gồm yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16730 ngày 01/7/2011, số 24595 ngày 05/9/2014 công chứng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu hủy giấy mua bán nhà đất bằng giấy tay giữa bà Nguyễn Thị Ánh T và bà Mai Thị H ngày 09/02/2004; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00066QSDĐ/1B, do Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2003, đăng ký cập nhật ngày 17/8/2011.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn số tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp.

5. Về án phí dân sự:

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 89.830.000đ (tám mươi chín triệu tám trăm ba mươi ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thiện C, bà Lê Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.600.000đ (mười bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai số 0006825 ngày 24/11/2015 và số 004983 ngày 15/10/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Ánh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0023791 ngày 14/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7a và Điều 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- 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