

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2023/DS-PT
Ngày: 09/01/2023
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 H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Hiền**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Nguyễn Thị Huyền**

2. Ông **Nguyễn Bá Thịnh**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Như Khương** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/12/2022 và ngày 09/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 509/2022/TLPT-DS ngày 23/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện CG, thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6128/2022/QĐ-PT ngày 05/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19988/2022/QĐ-PT ngày 22/12/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ánh Nh**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: số 30/91/8 Tổ 15, Khu phố BO, phường TK, Quận B, Thành phố H.

Bị đơn:

1. Bà **Huỳnh Thị X**, sinh năm 1953

Địa chỉ: số 227/2, khu phố PT, thị trấn CT, huyện CG, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của Bà Huỳnh Thị X: Ông Nguyễn Thanh Th1, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: số 227/2 khu phố PT, thị trấn CT, huyện CG, thành phố H (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/01/2022 tại Văn phòng Công chứng Đào Xuân T – BL.31-34)

2. Bà **Bùi Thị Ngọc Q**, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 85/29/4A Trần Xuân S, phường T.T.T, Quận B, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Hồng L, sinh năm 1969 (xin vắng)
2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1975 (xin vắng)
Địa chỉ: khu phố PT, thị trấn CG, Thành phố H.

3. Ông Nguyễn Đắc Th, sinh năm 1982 (vắng mặt)
4. Ông Nguyễn Đắc D, sinh năm 1971 (vắng mặt)
5. Bà Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1970 (vắng mặt)
6. Ông Nguyễn Ngọc D2, sinh năm 1973 (xin vắng)
7. Ông Nguyễn Thanh Th1, sinh năm 1977 (có mặt)
Địa chỉ: 227/2 khu phố PT, thị trấn CG, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà D1, ông D theo Giấy ủy quyền ngày 29/07/2022 tại VPCC Đào Xuân T: Ông Nguyễn Thanh Th1.

Người kháng cáo: Nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Ánh Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, người đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/06/2006, Bà Huỳnh Thị X có mượn của hai bà Bùi Thị Ngọc Q và Nguyễn Thị Tr số tiền 72.000.000đ, thời hạn trả là 30/10/2006, nếu không trả bằng tiền sẽ phải chuyển quyền sử dụng đất và nhà với giá 100.000.000đ, thế chấp bằng phần nhà và đất có diện tích 75,80m² thuộc thửa số 33 và 27 tờ bản đồ số 7 tại khu phố HT, thị trấn CT, huyện CG, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 976/QSĐĐ-TC do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/12/1999 cho Bà Huỳnh Thị X.

Hết thời hạn trên, bà X không trả nợ cũng không chuyển nhượng nhà đất trên theo thỏa thuận. Bà Tr yêu cầu bà Q trả lại phần hùn của bà Tr trong khoản tiền cùng với bà Q cho bà X mượn nợ. Bà Q đã thanh toán đủ khoản tiền trên cho bà Tr và là chủ nợ duy nhất của bà X.

Sau đó bà X và bà Q đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất trên, có lập giấy mua bán nhà viết tay giữa hai bên ngày 28/10/2008 (BL.03).

Đến ngày 07/07/2019, hai Bà Huỳnh Thị X và Bùi Thị Ngọc Q đã ký Giấy thỏa thuận (BL.09) với nội dung bán lại cho nguyên đơn nhà đất có diện tích 75,80m² thuộc thửa số 33,27 tờ bản đồ số 7 tại khu phố HT, thị trấn CT, huyện CG, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 976/QSĐĐ/TC do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/12/1999 cho Bà Huỳnh Thị X, với giá 300.000.000đồng, có bàn giao nhà và Giấy chứng nhận cho bà Nh và thỏa thuận một tháng sau sẽ ra công chứng.

Đến hẹn thì bà X cứ hẹn lại, không chịu ký công chứng sang tên cho bà Nh. Đến năm 2021, bà Nh biết căn nhà bà X bán cho bà Nh đã có người khác đến ở, khi bà đến thì người thuê nhà tên Lê Thị Hồng L nói là được bà Q cho ở nhờ, bà Nh mới yêu cầu viết giấy thuê nhà và cho bà L ở trong thời gian 01 tháng. Đến tháng sau bà Nh đến nhà đòi nhà thì bà L không đồng ý trả nhà, lúc đó bà Nh mới biết bà X làm đơn có mất giấy tờ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Nay bà khởi kiện yêu cầu bà Q, bà X thực hiện tiếp hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 07/7/2019 với diện tích nhà đất 75,80m² thuộc thửa số 33,27 tờ bản đồ số 7 tại thị trấn CT, huyện CG, thành phố H giao diện tích đất và nhà trên cho bà theo đúng quy định. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Nguyên đơn bà Nh có đơn thay đổi yêu cầu xác định không yêu cầu xem xét người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tr như đơn khởi kiện với lý do bà Nh hoàn toàn không giao dịch bà Tr và giao dịch của bà Tr với bà Q, bà X là vụ án khác. Tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn là bà Q và bà X thống nhất với ý kiến của bà Nh về việc không yêu cầu bà Tr tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Phía bị đơn – Bà Huỳnh Thị X do con trai Nguyễn Thanh Th1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2003, Bà Huỳnh Thị X có mượn bà Bùi Thị Ngọc Q số tiền 160.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng. Khi mượn tiền bà X có giao cho bà Q hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: một Giấy chứng nhận có diện tích 590m² và một Giấy chứng nhận có diện tích 75,8m².

Bà X đã trả dần hằng tháng từ 800.000 đồng đến 1.000.000 đồng mỗi tháng cho bà Q để trừ vào số tiền đã mượn.

Đến năm 2015 bà X phát hiện việc bà Q bán diện tích đất 590m² cho người khác. Bà X thấy sự việc không đúng nên bà X muốn chuộc lại diện tích đất 75,8m², bà X nhiều lần liên hệ bà Q nhưng không được nên bà X yêu cầu hoà giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn CT, ngày 17/8/2016 Ủy ban nhân dân thị trấn CT mời bà Q đến để giải quyết tranh chấp nhưng bà Q không đến tham gia hoà giải.

Năm 2018 bà X làm đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất 75,8m² và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số CM 384701, số vào sổ cấp GCN: C500760 ngày 15/10/2018.

Bà X hoàn toàn không biết về nội dung giấy thoả thuận mua bán ngày 07/7/2019 với bà Nh và bà X xác định chữ viết, chữ ký trên giấy thoả thuận ngày 07/7/2019 không phải chữ viết chữ ký của bà X. Bà X không có giao dịch lập hợp đồng mua bán nhà đất theo giấy mua bán nhà đất mà bên bà Nh cung cấp và cũng không có nhận của bà Nh bất kì khoản tiền nào.

Do đó bà X không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nh, bà X xác định không có việc mua bán nhà đất đối với diện tích đất 75,8m² với bà Nh và bà X không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà Nh.

Bị đơn - bà Bùi Thị Ngọc Q trình bày:

Bà Q không có quan hệ họ hàng gì với bà Nh, bà X. Do bà X không có đủ khả năng trả nợ nên bà X đồng ý bán diện tích trên cho bà Nguyễn Thị Tr với giá 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Việc mua bán giấy tay không đi công chứng, chứng thực gì. Sau đó, bà X lại mượn tiền của bà Trần Thị Ngọc L để trả cho bà Tr 100.000.000 đồng. Bà L tiếp tục đồng ý mua diện tích căn nhà trên với bà X. Sau đó, bà X lại mượn tiền của ông Nguyễn Quang Kh trả cho bà L và bán diện tích trên cho ông Kh. Tiếp tục, bà X mượn số tiền 300.000.000 đồng của bà Nh để trả tiền cho ông Kh và đồng ý bán diện tích đất và nhà trên cho bà Nh. Do đó ngày 07/7/2019 bà X ký tên hợp đồng mua bán nhà đất trên với bà Nh và bà giao giấy đỏ cho bà Nh.

Bà xác định có việc mua bán nhà đất giữa bà X và bà Nh là có thật, bà X là người trực tiếp ký tên vào giấy thỏa thuận mua bán ngày 07/7/2019, việc ký kết tại nhà bà X có bà Q, bà X và bà Nh chứng kiến và cùng ký tên. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà đất với bà Nh, bà X cố tình kéo dài thời gian không ký công chứng để bán cho người khác, rồi sau đó có mất sổ đỏ. Nay bà Nh khởi kiện yêu cầu bà X thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất trên, bà có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng L và ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ông bà là người thuê nhà của bà X tại diện tích nhà đất 75,80m² thuộc thửa số 33,27 tờ bản đồ số 7 tại khu phố PT, thị trấn CT, huyện CG.

Ông bà thuê diện tích nhà trên từ chủ nhà là Bà Huỳnh Thị X từ năm 2016 đến nay, giá thuê mỗi tháng là 500.000 đồng, đóng tiền thuê hàng tháng trực tiếp cho bà X ở sát bên cạnh.

Ông bà không rõ sự việc tranh chấp giữa các bên như thế nào, cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì với diện tích nhà đất trên và có đơn yêu cầu vắng mặt không tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc D2, ông Nguyễn Thanh Th1 và đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đắc Th, Nguyễn Đắc D, Nguyễn Ngọc D1 là ông Nguyễn Thanh Th1 trình bày:

Ông Th, ông D, ông Dinh, ông Thào và bà D1 là con ruột Bà Huỳnh Thị X.

Ông bà hoàn toàn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nh đối với bà X và ông bà xác định không có việc mua bán nhà đất đối với diện tích đất 75,8m².

Ông bà hoàn toàn không biết về nội dung giấy thoả thuận mua bán nhà này và khi hỏi thì bà X xác định chữ viết, chữ ký trên giấy thoả thuận ngày 28/10/2008 không phải chữ viết chữ ký của bà X, ông bà thống nhất với ý kiến bà X và cam kết không tranh chấp gì với bà X về diện tích đất nhà trên, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án nhân dân huyện CG đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 như sau:

“Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Ánh Nh đối với bị đơn Bà Huỳnh Thị X, bà Bùi Thị Ngọc Q về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 12/9/2022 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án vừa nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: *Sửa án ST để chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nếu không, yêu cầu hủy án sơ thẩm vì không giải quyết hậu quả của việc hủy giấy mua bán trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.*

Người kháng cáo – Bà Nguyễn Thị Ánh Nh trình bày:

Bà Nh là người thỏa thuận mua phần nhà và đất có diện tích 75,80m² thuộc thửa số 33,27 tờ bản đồ số 7 tại khu phố HT, thị trấn CT, huyện CG, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 976/QSDĐ-TC do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/12/1999 cho Bà Huỳnh Thị X, khi giao dịch có ký giấy tay ngày 07/07/2009 (BL.03) giữa bà X, bà Q và bà Nh, thỏa thuận một tháng sau khi con bà X về sẽ lấy được sổ hộ khẩu của bà X sẽ đi công chứng hợp đồng mua bán. Bà Nh đã giao đủ tiền cho bà X và bà X đã bàn giao Giấy chứng nhận trên cùng bàn giao nhà cho bà Nh.

Đến hạn ký hợp đồng công chứng, bà Nh yêu cầu nhưng bà X lần lữa với nhiều lý do, còn nhà thì cho bà Lê Thị Hồng L cùng ông Nguyễn Thanh T vào ở. Bà Nh có yêu cầu bà L ký hợp đồng thuê với bà Nh ngày 24/3/2021 (BL04) nhưng sau đó bà L lại nói là chỉ biết thuê từ chủ nhà là bà X.

Ngay sau khi biết bà X đã xin cấp lại Giấy chứng nhận mới số CM384701 ngày 15/10/2018, bà Nh đã khởi kiện ngày 21/06/2021. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, sau khi giám định chữ ký của bà X trên giấy mua bán tay ngày 07/7/2009 và xác định không

phải chữ ký của bà X, bà Nh cho rằng bà X đã có chủ ý đã thay đổi chữ ký nên yêu cầu giám định vân tay nhưng bị Tòa án sơ thẩm từ chối.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nh yêu cầu cho thực hiện giám định dấu vân tay của Bà Huỳnh Thị X. Đồng thời, bà Nh yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu bà X trả cho bà Nh số tiền tương đương giá nhà đất bà Nh đã giao cho bà X là 300.000.000đ ngày 07/07/2009, tại thời điểm hiện nay là khoảng 600.000.000đ.

Bị đơn - bà Trần Thị X do ông Nguyễn Thanh Th1 đại diện, trình bày:

Đồng ý bản án sơ thẩm, không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn.

Q

Bà X có mượn bà Q số tiền là 160.000.000đ và thế chấp bằng 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: một Giấy chứng nhận có diện tích 590m² và một Giấy chứng nhận có diện tích 75,8m². Đã trả lãi đầy đủ cho bà Q nhưng không ký biên nhận trả tiền và bà X vẫn còn nợ số tiền vay gốc.

Sau đó, bà Q đã chuyển nhượng một Giấy chứng nhận có diện tích là 590m² cho người khác. Vụ việc này đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện CG.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 976/QSĐĐ-TC có diện tích 75,8m² do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/12/1999 cho Bà Huỳnh Thị X, bà X không ký bán cho bà Nh và cũng không nhận tiền của bà Nh ngày 07/7/2009.

Bà X cũng đã xin cấp lại giấy chứng nhận mới đối với phần diện tích này và Ủy ban nhân dân huyện CG đã cấp Giấy chứng nhận số CM384701 ngày 15/10/2018 thay thế cho Giấy chứng nhận cũ số 976/QSĐĐ-TC ngày 01/12/1999.

Do đó, bà X không đồng ý với yêu cầu của bà Nh. Còn đối với khoản tiền vay của bà Q thì được giải quyết cùng trong vụ án khác đang tranh chấp liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất 590m² tại Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè.

Bị đơn - bà Bùi Thị Ngọc Q trình bày:

Bà X vay mượn tiền của bà Tr và bà Q theo Giấy mượn tiền ngày 29/6/2006 (BL.10), có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất có diện tích 78m² giá 100.000.000đ nếu không trả được tiền.

Sau đó, bà Q đã trả cho bà Tr phần tiền của bà Tr đã giao cho bà X và trở thành chủ nợ duy nhất của bà X.

Đến khoảng năm 2009, bà X muốn bán căn nhà trên diện tích 78m² theo Giấy chứng nhận số 976/QSĐĐ-TC, ông Nguyễn Quang Kh đã thỏa thuận mua nhà đất trên với giá 300.000.000đ, hai bên đã giao đủ tiền nhưng do ông Kh cho rằng mình bị lừa nên đòi lại tiền và tố cáo ra Công an nên bà X mới bán lại nhà đất trên cho

bà Nh lấy 300.000.000đ – số tiền này bà Nh đã giao đủ cho bà X. Bà X đã đưa 300.000.000đ cho tôi (Q) để trả cho ông Kh vì tôi (Q) là người môi giới ông Kh mua nhà đất của bà X. Trước khi nhận tiền của bà Nh, tôi (Q) có mượn tiền ông H (do bà Ph là người đang thuê trọ trên dãy nhà nằm trên phần diện tích 590m², giới thiệu) để trả cho ông Kh. Sau khi nhận tiền từ số tiền của bà Nh, tôi (Q) đã trả lại số tiền đã mượn cho ông H. Do vậy, ông Kh, ông H đã nhận đủ khoản tiền của mình.

Bà X đã thế chấp Giấy chứng nhận cũ năm 1999 nhưng sau đó năm 2018 đã làm có mất để xin cấp lại Giấy chứng nhận mới là đối trá. Bà X hứa đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người mua nhưng chỉ hứa chứ không thực hiện là có ý lừa. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không làm rõ những tình tiết này, cũng không cho bà Q được có yêu cầu phản tố. Trên Giấy thỏa thuận ngày 07/07/2019 có chữ ký của bà Q, bà X và bà Nh nhưng chữ viết là của ông H – vì ông H có mặt để nhận tiền. Tòa án cấp sơ thẩm không giám định chữ ký mà chỉ giám định chữ viết – chữ viết không phải là của bà X. Do đó, bà Q yêu cầu thực hiện giám định lại chữ ký của bà X trên giấy mua bán ngày 07/07/2009 (BL.09) và giấy tay giữa bà X với bà Q ngày 28/10/2008 (BL.03), đồng thời giám định dấu vân tay của bà X trên giấy ngày 28/10/2008.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh Th1 có cùng ý kiến với bà Trần Thị X.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân THÀNH PHỐ H phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Án sơ thẩm không xem xét lỗi và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Kháng cáo là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao về cho Tòa án huyện CG giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về hình thức: Kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Ánh Nh trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Đương sự kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm và hủy toàn bộ án sơ thẩm do không bản án giải quyết không triệt để, vi phạm quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giấy mua bán nhà viết tay ngày 07/07/2009 (BL.03) vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức đối với hợp đồng mua bán nhà là đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, theo bà Nh trình bày là bà Nh đã giao đủ số tiền mua nhà là 300.000.000đ, tại phiên tòa phúc thẩm phía bà X phủ nhận đã nhận tiền nhưng bà Q xác nhận bà X có nhận đủ 300.000.000đ này và giao lại cho bà Q nhận để trả cho ông Kh, ông H.

Như vậy, việc bà X đã giao tiền mua nhà là có cơ sở. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giao dịch mua bán nhà vô hiệu nhưng lại không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, không xem xét bên nào có lỗi làm cho giao dịch này vô hiệu là giải quyết không triệt để và toàn diện vụ án, làm cho người mua nhà là bà Nh đã giao số tiền 300.000.000đ cho giao dịch mua nhà nhưng không được giải quyết đối với số tiền này là vi phạm quyền lợi chính đáng của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch mua bán nhà ngày 07/07/2009 bị vô hiệu là có căn cứ. Nguyên đơn cũng yêu cầu giám định dấu vân tay của bà X để xác định việc bà X có tham gia các giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng đất.

Thêm vào đó, bà Nh có khởi kiện bà Q là bị đơn nhưng cấp sơ thẩm không xem xét đến vai trò của bà Q trong vụ án, dẫn đến việc không giải quyết các quyền và nghĩa vụ của bà Q đối với giao dịch trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q cũng trình bày yêu cầu được giám định dấu vân tay của bà X tại Giấy thỏa thuận ngày 28/10/2008 (BL.03) và giám định chữ ký của bà X tại Giấy mua bán ngày 07/07/2009 (BL.09, BL.56) và giấy ngày 28/10/2008 (BL.03) để làm rõ ý chí của bà X trong các giao dịch chuyển nhượng nhà, đất.

Để đảm bảo hai cấp xét xử đối với các tình tiết mới phát sinh nêu trên, cần hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo trình tự, thủ tục sơ thẩm toàn bộ vụ án.

Trong vụ án hiện đang tồn tại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM384701 ngày 15/10/2018 và số 976/QSDĐ-TC ngày 01/12/1999 đối với cùng diện tích đất 75,80m², cùng thửa đất số 33, 27 tờ bản đồ số 7 tại khu phố HT, thị trấn CT, huyện CG, thành phố H cấp bà Trần Thị X. Bà Nh là người đang giữ Giấy chứng nhận số 976/QSDĐ-TC ngày 01/12/1999 – nay bà Nh không yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch mua bán nhà theo Giấy mua bán ngày 07/07/2019 nên không

cần xét đến tính hiệu lực của Giấy chứng nhận số 976/QSDD-TC ngày 01/12/1999 (vì Giấy này đã bị hủy bỏ bởi Quyết định cấp lại Giấy chứng nhận số CM384701 ngày 15/10/2018), vậy nên thẩm quyền giải quyết vụ án không thay đổi, cần giao lại hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CG để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H là phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện CG giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, và được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 3 Điều 308, 310 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Ánh Nh.

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện CG, thành phố H.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CG, thành phố H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm giải quyết vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0045893 ngày 12/09/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CG cho Bà Nguyễn Thị Ánh Nh.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;

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

- TAND cấp cao tại TP.H;
- TAND huyện CG;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Thị Thanh Hiền