TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 298/2025/DS-PT
Ngày 15 tháng 4 năm 2025
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 737/2024/TLPT-DS ngày 09/10/2024 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 267/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1332/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồng Thị Trúc O, sinh năm 1976; Địa chỉ: I N, tổ E, khu phố D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Phạm Anh T, sinh năm 1991; Địa chỉ: G (lầu A) P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1953; Địa chỉ: E khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Ông Ngô H1, sinh năm 1967, (vắng mặt).

3. Bà Ngô Lệ T1, sinh năm 1970, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: nhà không số, số I N, tổ G, khu phố D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô H1 và ông Ngô Văn H: Ông Phạm Trường G sinh năm 1984; Địa chỉ: A N, phường B, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên hệ: A7.11 chung cư S, B Quốc lộ A, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Xuân Toàn N; Địa chỉ: số nhà B, khu dân cư F đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Công Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: C đường B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phạm Vĩnh K, sinh năm 1992; Địa chỉ 278 N, phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2022 - có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1982; Địa chỉ liên hệ: Số D L, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền ngày 02/8/2023- có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Phan Võ Huy T3, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu D xã, đường L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

-*Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Hồng Thị Trúc O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Phạm Anh T trình bày:*

Bà Hồng Thị Trúc O (nguyên đơn) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thi Thị Í đối với thửa 590-2, tờ bản đồ thứ 22, BĐC – phường P, Quận I (tài liệu BĐĐC – 2003) thuộc phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là thửa 590-2), diện tích 106,5m^2 theo giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BA 286888, số vào sổ cấp GCN: CH00096 do U cấp ngày 18/03/2010 với giá 700.000.000 đồng.

Hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc và đã được Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 18/03/2014. Nguyên đơn đã giao đủ số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng cho bà Í ngay sau khi các bên lập Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng.

Ngày 18/9/2015, nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng một phần QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với bà Thi Thị Í thửa 590-2 với giá 700.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao toàn bộ số tiền 700.000.000 đồng cho bà Í. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn và bà Thi Thị Í là hợp pháp.

Đầu năm 2016, bà Thi Thị Í đã chết nên việc đăng bộ sang tên thửa đất bị tạm ngưng. Nguyên đơn có liên hệ với các đồng thừa kế của bà Í là ông H, ông H1, bà T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại là giao đất cho nguyên đơn và tiếp tục thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên theo đúng quy định của pháp luật nhưng các ông bà này trả lời đang làm thủ tục thừa kế rồi sẽ tách thửa và hứa sẽ thực hiện chuyển lại toàn phần đất mà bà Í bán cho nguyên đơn.

Sau đó, nguyên đơn phát hiện thửa đất đã bị các đồng thừa kế của bà Í là ông H, ông H1, bà T1 thỏa thuận phân chia di sản theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 39029 do Phòng C xác nhận ngày 19/11/2015 và ông Ngô Văn H nhận phần di sản này được U cấp GCNQSDĐ số CE 934446 ngày 18/01/2017. Đến nay thủ tục tách thửa đã xong, thửa đất trên hiện nay được tách ra là thửa 911 tờ bản đồ số 22 (sau đây gọi là thừa 911) diện tích 106,5m^2. Nguyên đơn liên hệ với các con của bà Í nhưng họ không làm thủ tục chuyển lại phần đất bà Í đã bán cho nguyên đơn mà tự ý san lấp và có ý định bán cho người khác.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bà Í có giá chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng nhưng giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Ngày 18/3/2014, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã giao cho bà Í số tiền 700.000.000 đồng nhưng các bên không làm biên nhận giao tiền mà chỉ có người làm chứng là ông Phan Võ Huy T3. Các bên giao hẹn là sau khi bà Í hoàn tất thủ tục sang tên cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ trả tiếp số tiền 300 triệu đồng. Bà Í chưa giao đất cho nguyên đơn quản lý. Nguyên đơn

yêu cầu những người thừa kế của bà Í tiếp tục hợp đồng và đồng ý giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Í số tiền 300.000.000 đồng còn lại. Bà Í không giao giấy tờ bản chính GCNQSDĐ cho nguyên đơn và nguyên đơn cũng chưa nhận đất. Nguyên đơn chỉ giữ hợp đồng chuyển nhượng và bản chính bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ1 ngày 17/11/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận I kiểm tra nội nghiệp số 2064 ngày 12/02/2015.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì nguyên đơn được biết giấy chứng nhận số BA286888 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00096 ngày 18/3/2010 cấp cho hộ bà Í và theo sổ hộ khẩu của bà Thi Thị Í, nơi thường trú 980A Nguyễn Duy T4, tổ G, KP4, phường P, Quận I ngày 27/10/2009 thì hộ bà Thi Thị Í chỉ có một mình bà Í. Do vậy, Văn phòng C2 đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 10131 quyển số 3/2015 ngày 18/9/2015. Nguyên đơn không có ý kiến đối với chữ ký của bà Thi Thị Í tại hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay giữa bà Thi Thị Í, ông Ngô Văn H, ông Ngô H1, bà Ngô Lệ T1 thực hiện vào ngày 28/7/2009.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bà Í theo Hợp đồng số 1013 ngày 18/9/2015; buộc ông Ngô Văn H, ông Ngô H1, bà Ngô Lệ T1 phải làm thủ tục sang tên và giao diện tích đất 106,5m^2 nay thuộc thửa 911 cho nguyên đơn; hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 39029 do Phòng C chứng nhận ngày 19/11/2015 và hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với số CE 934446 do Ủy ban nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2017 cho ông Ngô Văn H. Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận thì nguyên đơn yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Í phải trả cho nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo trượt giá đất thời điểm hiện nay, tính theo chứng thư thẩm định giá thì tương ứng 70% x 6.230.000.000 = 4.361.000.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Xuân Toàn N về việc yêu cầu ông Ngô Văn H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất số 911, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường P, Quận I theo GCN số CH06782 do U cấp cho ông Ngô Văn H ngày 18/01/2017; Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Thi Thị Í và bà Hồng Thị Trúc O công chứng ngày 14/09/2015 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Xuân Toàn N nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa 911 vào ngày 08/03/2017 từ ông Ngô Văn H là thời điểm sau khi bà Í chết. Ông H cùng các đồng thừa kế của bà Í

gian dối thực hiện thủ tục khai di sản và chuyển nhượng cho ông Nhất L không hợp pháp do trước đó bà Í đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

** Tại các bản tự khai, đơn trình bày ngày 10/4/2024 ông Phạm Trường G là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô H1 và ông Ngô Văn H trình bày:*

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thi Thị Í và nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng này là trái pháp luật. GCNQSDĐ đối với thửa đất trên được cấp cho hộ gia đình bà Í bao gồm những người con sống chung. Việc một mình bà Í ký trên hợp đồng này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi những người còn lại. Khi bà Í mất các con bà Í đi kê khai thì mới biết có tranh chấp. Bà Í không đủ năng lực giao kết hợp đồng vì Hợp đồng được ký ngày 18/09/2015, bà Í mất vì bệnh già ngày 13/10/2015; thời điểm giao kết hợp đồng bà Í đã 82 tuổi và hợp đồng được giao kết trước lúc bà Í mất 25 ngày nên có có cơ sở để xác định bà Í không đủ minh mẫn, tỉnh táo, có đủ trí lực, thể lực, thính lực để giao kết hợp đồng. Hợp đồng giữa nguyên đơn và bà Í không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà do con của bà Í là bà Ngô Lệ T1 nợ tiền bà Hồng Thị Trúc O nên bắt bà Í ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ nợ cho bà T1. Tại thời điểm bà Í ký hợp đồng với nguyên đơn thì bà Í bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, cụ thể là bà Í bị điếc. Ngoài ra, thửa 590-02 tờ bản đồ 22 thuộc thửa đất đã được cấp cho hộ gia đình bà Í, chưa tách thửa, cấp sổ riêng để được chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật. Giữa các bên không có biên nhận nhận số tiền 700.000.000 đồng, chứng tỏ bà Í không hề nhận số tiền này và các bên không có giao dịch mua bán mà chỉ cấn trừ nợ cho con của bà Í. Nguyên đơn không đưa ra được bằng chứng của việc đặt cọc 700.000.000 đồng cho bà Í nên bị đơn không thừa nhận nguyên đơn đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bằng việc trả tiền đặt cọc.

Thửa đất số 911, tờ bản đồ số 22 đã được bà Í, ông H1, ông H, bà T1 đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông N theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/07/2009. Ông N đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng là 740.000.000 đồng nên sau khi ông H1, bà T1, ông H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Phòng C, ông H đã chuyển nhượng lại cho ông N.

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn phải làm thủ tục sang tên và giao thửa đất số 911 cho nguyên đơn; không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận CE 934446 của U cấp ngày 18/01/2017 cho ông Ngô Văn H (Là đồng quyền sử dụng với các thành viên trong hộ bà Thi Thị Í, địa chỉ I N, phường P quận I, thành phố Hồ Chí Minh) vì việc cấp giấy

chứng nhận này là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật; đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Xuân Toàn N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất 911 và tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở ngày 28/07/2009 để chuyển nhượng thửa đất lô số 02 thuộc thửa 912; đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Thi Thị Í và nguyên đơn;

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Xuân Toàn N do đại diện ủy quyền trình bày:*

Nay ông yêu cầu ông H1, ông H, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 2 lô đất 911 và 912; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà Í và bà O.

Từ ngày 28/7/2009 đến ngày 19/4/2010, ông Nguyễn Xuân Toàn N có đặt cọc 700.000.000 đồng để thỏa thuận mua 2 lô đất số 1, 2 thuộc thửa đất 153 tờ bản đồ số 07 theo GCNQSDĐ số L607510 ngày 02/12/1998 với tổng diện tích là 190m^2 với giá 7.000.000 đồng/m^2 tổng giá trị chuyển nhượng là 1.240.000.000 đồng nay thuộc thửa 911, 912 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường P, Quận I của hộ bà Thi Thị Ích . Lô thứ nhất có diện tích 106,5m^2, lô đất thứ hai thuộc một phần thửa đất 912 là 83.5 m^2. Các bên đã lập hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2009, bà Í cùng các con là ông H1, ông H, bà T1 đã ký tên, có biên nhận nhận tiền cùng ngày. Ông N đã nhận đất và sử dụng từ tháng 7/2009 đến nay. Sau khi đặt cọc ông N yêu cầu hộ bà Thi Thị Í ký hợp đồng chuyển nhượng thì được gia đình bà Í trả lời đang phân lô xong mới tiến hành thủ tục chuyển nhượng hai lô đất theo quy định pháp luật.

Ngày 27/09/2016, ông Ngô H1 có cung cấp bản vẽ sơ đồ nhà đất do công ty TNHH Đ1 thể hiện thửa đất 590-1 trùng với 2 thửa đất số 1,2 tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông N đã thỏa thuận mua của gia đình ông H1 với tổng diện tích là 175,6m^2.

Ngày 08/03/2017, ông Nguyễn Xuân Toàn N và ông Ngô Văn H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất 911 tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và hẹn 30 ngày sau ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi xem hợp đồng, ông N thấy phần diện tích của ông N chỉ còn lại 106,5m^2. Ông H nói rằng phần diện tích còn lại sẽ giao sau hoặc nếu không còn thì sẽ bồi hoàn lại bằng tiền.

Ngày 21/03/2017, ông Ngô Văn H có đề nghị ông N đưa 40.000.000đ (bốn mươi triệu) đồng để làm đường và đã giao GCNQSDĐ số CH06728 cấp ngày 18/01/2017 do U cấp cho ông H cho ông N giữ.

Ngày 08/04/2017, ông N đề nghị ông H ra phòng công chứng tiến hành

thủ tục chuyển nhượng thì biết được rằng thửa đất đang có tranh chấp nên các bên không thực hiện được việc chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Nay ông N có yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu ông Ngô Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất số 911, tờ bản đồ số 22, diện tích 106,5m^2 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH06782 do U cấp cho ông Ngô Văn H ngày 18/01/2017; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Thi Thị Í và bà Hồng Thị Trúc O công chứng số 10131 ngày 14/9/2015 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh; trường hợp yêu cầu độc lập của ông N không được chấp nhận thì ông N yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Í trả cho ông số tiền 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá trị thị trường, cụ thể là 6.200.000.000 đồng, bồi thường số tiền ông N đã bỏ ra làm đồng hồ điện nước, xây dựng tường rào, san lấp mặt bằng là 100.000.000 đồng, trả công sức gìn giữ đất từ lúc nhận đất tháng 7 năm 2009 đến nay là 100.000.000 đồng.

Tại đơn yêu cầu độc lập sửa chữa và bổ sung ngày 10/01/2024, ông N có yêu cầu ông Ngô Văn H, ông Ngô H1, bà Ngô Lệ T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở ngày 28/7/2009 để chuyển nhượng thửa đất lô số 2 thuộc một phần thửa đất 912 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường P, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Biên bản ngày 27/02/2024, ông N rút lại yêu cầu khởi kiện này.

* *Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh,* trình bày: Ngày 19/11/2015, Công chứng viên Phòng C có nhận được yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản do bà Thi Thị Í chết để lại đối với quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 590-2 theo tờ bản đồ thứ 22, BĐC phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014; đã thực hiện niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại trụ sở UBND phường P, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (là nơi cư trú cuối cùng trước khi chết của bà Thi Thị Í đồng thời cũng là nơi bất động sản nêu trên toạ lạc) theo quy định tại Điều 58 Luật công chứng năm 2014 và Nghị định 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ. Hết thời gian niêm yết theo quy định, vào ngày 19/11/2015, trên cơ sở ý chí của những người thừa kế, công chứng viên đã soạn thảo văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Sau khi tự đọc lại nội dung văn bản và được công chứng viên giải thích về quyền nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả của văn bản, những người thừa kế của bà Thi Thị Í đã đồng ý và tự nguyện giao kết văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của những người thừa kế. Tại thời điểm công chứng,

công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn hay thông tin về việc thửa đất có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như không nhận được khiếu nại tố cáo nào liên quan đến việc bỏ sót giấu giếm người thừa kế, di sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Thi Thị Í hoặc có những vấn đề khác liên quan đến việc khai nhận di sản. Do vậy, việc công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản nêu trên của Công chứng viên Phòng C là đúng pháp luật, có hiệu lực thi hành theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014. Phòng C đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc, hòa giải, xét xử vụ án.

* *Văn phòng C1 trình bày*: Ngày 18/9/2015, Văn phòng C1 nhận được yêu cầu của bà Hồng Thị Trúc O về việc lập hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại diện tích 106,5m^2, tọa lạc tại thửa đất số 590-2, theo bản vẽ số 358-1-11/HĐDV 2014 do Công ty TNHH Đ2 đo vẽ ngày 17/11/2014 đã được VPĐKĐĐ QSDĐ Quận 9 kiểm tra tra bản vẽ số 2064/VPDK QSDD ngày 12/02/2015. Hộ bà Thi Thị Í là chủ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo giấy chứng nhận số BA 286888 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00096 do U cấp ngày 18/3/2010, thay đổi đăng ký ngày 20/5/2014. Sau khi nhận được yêu cầu của bà O, công chứng viên tiến hành kiểm tra thông tin ngăn chặn đối với thửa đất số 590-2 và không phát hiện ngăn chặn đối với thửa đất nêu trên. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 1013/HĐ-CN ngày 18/9/2015, bà Hoàng Thị Trúc O1 và bà Thi Thị Í có đủ năng lực hành vi dân sự theo qui định pháp luật. Vì vậy, công chứng viên Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 1013/HĐ-CN ngày 18/9/2015 là phù hợp quy định pháp luật. Văn phòng C1 đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án.

* *Người làm chứng là ông Phan Võ Huy T3* trình bày: Giữa bà Thi Thị Í và bà Hồng Thị Trúc O có ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2014 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2015. Ông xác định thời điểm bà Í ký 02 hợp đồng trên tinh thần hoàn toàn minh mẫn. Ông có thấy sau khi ký hợp đồng đặt cọc giữa các bên có giao nhận tiền nhưng ông chỉ chứng kiến chứ không tham gia nên không rõ số tiền các bên đã giao nhận là bao nhiêu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 267/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 11, khoản 14 Điều 26, Điều 34, Điều 228, Điều 244; khoản 1, khoản 2 Điều 91; điểm e khoản 1 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 22, khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm b khoản 1 Điều 423, khoản 1 Điều 427, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản Điều 105 Luật đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Ngô Văn H, ông Ngô H1, bà Ngô Lệ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hồng Thị Trúc O và bà Thi Thị Í theo Hợp đồng số 1013 ngày 18/9/2015 do Văn phòng C1 chứng nhận.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Ngô Văn H, ông Ngô H1, bà Ngô Lệ T1 phải làm thủ tục sang tên và giao diện tích đất 106,5m^2 nay thuộc thửa 911 tờ bản đồ 22 tọa lạc phường P, Quận I cho nguyên đơn.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy Thỏa thuận phân chia di sản số 39029 do Phòng C chứng nhận ngày 19/11/2015 của ông Nguyễn Văn H2, ông Ngô H1, bà Ngô Lệ T1.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 934446 do U cấp ngày 18/01/2017, cho ông Ngô Văn H.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Í trả cho nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo trượt giá đất thời điểm hiện nay, tính theo chứng thư thẩm định giá thì tương ứng 70% x 6.230.000.000 = 4.361.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Toàn N về việc yêu cầu ông Ngô Văn H, ông Ngô H1, bà Ngô Lệ T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở ngày 28/7/2009 để chuyển nhượng thửa đất lô số 2 thuộc một phần thửa đất 912 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Toàn N về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Í trả cho ông số tiền 700.000.000 đồng và bồi thường

thiệt hại theo giá trị thị trường, cụ thể là 6.200.000.000 đồng. Yêu cầu bồi thường số tiền ông N đã bỏ ra làm đồng hồ điện nước, xây dựng tường rào, san lấp mặt bằng, chi phí 100 triệu đồng. Công sức gìn giữ đất từ lúc nhận đất tháng 7 năm 2009 đến nay là 100 triệu đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Toàn N.

4.1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Toàn N về việc Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Thi Thị Í và bà Hồng Thị Trúc O công chứng số 10131 ngày 14/9/2015 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Toàn N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2017 giữa ông Ngô Văn H và ông Nguyễn Xuân Toàn N về việc chuyển nhượng thửa đất số 911, tờ bản đồ số 22, diện tích 106,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH06782 do U cấp cho ông Ngô Văn H ngày 18/01/2017 là có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Xuân Toàn N được quyền liên hệ cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

5. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 08 ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ, bà Hồng Thị Trúc O được nhận lại tài sản bảo đảm là số tiền 70.000.000 đồng tại tài khoản phong tỏa tại ngân hàng N1 – Chi nhánh Q theo chứng từ giao dịch ngày 02/3/2017.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/5/2024, nguyên đơn là bà Hồng Thị Trúc O có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là bà Hồng Thị Trúc O (do ông Phạm Anh T đại diện) đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân Toàn N (do Huỳnh Công Đ đại diện) bảo lưu quan điểm đã trình bày ở cấp sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của bà Hồng Thị Trúc O làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn bà Hồng Thị Trúc O khởi kiện yêu cầu bị đơn là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Thi Thị Í gồm ông Ngô Văn H, ông Ngô H1 và bà Ngô Lệ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 106,5m^2 thuộc thửa số 590-2 nay là thửa 911 tờ bản đồ 22 theo tài liệu 2023 phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh do bà O ký với cụ Thi Thị Í ngày 18/9/2015 được công chứng tại Văn phòng C2. Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà O không được chấp nhận thì bà O yêu cầu ông Ngô Văn H, ông Ngô

H1 và bà Ngô Lệ T1 phải trả cho nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo trượt giá đất với số tiền là 4.361.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Toàn N có yêu cầu độc lập là yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 105,6 m^2 đất nêu trên giữa cụ Í với bà O và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 105,6 m^2 thuộc thửa 911 tờ bản đồ 22 ngày 08/3/2017 giữa ông Ngô Văn H với ông Nhất L có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Nguyên đơn bà Hồng Thị Trúc O với cụ Í ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 106,5m^2 thuộc thửa số 590-2 nay là thửa 911 tờ bản đồ 22 theo tài liệu 2023 phường P, Quận I được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 18/9/2015 là có thật, hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo về mặt chủ thể giao kết, hình thức hợp đồng tuân thủ theo đúng quy định, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; Tuy nhiên các bên chưa thực hiện các điều khoản cơ bản của hợp đồng, cụ thể là chưa thực hiện việc thanh toán, giao nhận đất và bà O chưa thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời diện tích đất nêu trên đã được các con của cụ Í chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Toàn N, giữa ông N với các con của cụ Í đã thực hiện hợp đồng nên các con cụ Í không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà O. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà O về việc yêu cầu các con của cụ Í tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 106,5 m^2 đất nêu trên, bác yêu cầu của bà O về việc yêu cầu các con cụ Í trả cho bà O số tiền 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo trượt giá đất với số tiền là 4.361.000.000 đồng; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Toàn N về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà O với cụ Í; công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 105,6 m^2 giữa ông N với ông H là có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà O không chứng minh được đã giao số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1013/HĐ-CN ngày 18/9/2015 cho cụ Í. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn (các con của cụ Í) trình bày là "*Giữa các bên không có biên nhận số tiền 700.000.000 đồng, mà thực chất do con của bà Í là bà Ngô Lệ T1 nợ tiền bà O nên bắt bà Í ra ký hợp đồng mua bán*". Nội dung trình bày này của phía bị đơn cho thấy do bà T1 nợ tiền bà O nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 105,6 m^2 thì bà O đã cấn trừ tiền nợ mà không thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng cho cụ Í, đồng nghĩa với việc bà O đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán, đã thực hiện điều khoản cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, để giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà O về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu bồi thường thiệt hại trượt giá đất trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà O với cụ Í của ông Nguyễn Xuân Toàn N thì cần thiết phải làm rõ việc bà Ngô Lệ T1 (con cụ Í) có nợ tiền bà O hay không? Số tiền nợ là bao nhiêu? Cụ Í có đồng ý chuyển số tiền bà T1 nợ bà O thành tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng hay không? Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không làm rõ những nội dung trên mà tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân T5 Nhất là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

[2] Với những thiếu sót nghiêm trọng nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Hồng Thị Trúc O không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xem xét quyết định khi giải quyết lại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hồng Thị Trúc O. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 267/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồng Thị Trúc O không phải nộp; hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004937 ngày 29/5/2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xem xét quyết định khi giải quyết lại sơ thẩm.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Tửu **Lê Thành Long** **Lê Thị Tuyết Trinh**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (8);
- Lưu VT (5), HS (2) 20b (BA- TMH).

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

Lê Thị Tuyết Trinh