

Bản án số: 36/2019/DS-PT

Ngày: 15 - 01 - 2019

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và vay tài sản”*

**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:* Ông Nguyễn Bá Thịnh

*Các Thẩm phán:* 1 Bà Vũ Thị Thu Hương  
2. Bà Phan Thị Tú Oanh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Long Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 08 và ngày 15 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 306/DSPT ngày 09/7/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản” do Bản án dân sự sơ thẩm số 447/2018/DSST ngày 01/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và có kháng nghị. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6342/2018/QĐXX-PT ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* ông Bạc Cầm Hoàng Q (tên gọi khác: Bạch Hồng Q) - Sinh năm: 1958; Hộ khẩu thường trú: số 305 đường A, Phường S, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trú tại: 253/4 đường B, Phường V, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

*Bị đơn:*

1. Bà Đỗ Thị V - Sinh năm: 1965.

Địa chỉ số 108 đường L, Tổ 3, Khu phố 1, phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị V là ông Hoàng Công K – Luật sư thuộc Công ty luật TNHH MTV R và cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị N – Sinh năm 1924 (đã chết ngày 08/8/2013)

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N:*

2.1 Ông Phan Nhị M – Sinh năm 1945.

Trú tại: 272 đường H, phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh..

Đại diện ủy quyền của ông M là ông Đỗ Văn Đ – Sinh năm 1957.

2.2 Ông Đỗ Văn Đ – Sinh năm 1957.

Trú tại 100/1/2 đường L, Khu phố 1, phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2.3 Ông Đỗ Văn Đ – Sinh năm 1954.

Trú tại 27 đường Đ, Khu phố 1, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện ủy quyền của ông Đ là ông Đỗ Văn Đ – Sinh năm 1957.

2.4 Bà Đỗ Thị S – Sinh năm 1961.

Trú tại: 24/5 đường P, phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5 Bà Đỗ Thị V - Sinh năm: 1965.

Địa chỉ số 108 đường L, Tổ 3, Khu phố 1, phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền của bà S, bà V là ông Đỗ Văn Đ – Sinh năm 1957 (Có mặt).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1957;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Văn Đ là ông Hoàng Công K – Luật sư thuộc Công ty luật TNHH MTV Quốc R và cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị X – Sinh năm 1962;

3. Bà Đỗ Kiều O – Sinh năm 1991;

4. Bà Đỗ Kiều Y – Sinh năm 1993

Cùng trú tại 100/1/2 đường L, Khu phố 1, phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (bà X, bà O, bà Y không có kháng cáo và xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Đơn khởi kiện ngày 30-5-2011, nguyên đơn ông Bạch Cẩm Hoàng Q trình bày:*

Vào ngày 12/02/2007 ông có mua của bà Nguyễn Thị N và bà Đỗ Thị V một lô đất diện tích 75m<sup>2</sup> (5m x 15m) trên mặt tiền đường L, thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V885693 do bà Nguyễn Thị N đứng tên. Trong giấy tờ sang nhượng đất ông ghi tên là Bạch Hồng Q. Lô đất này được bà N cho bà V và cả hai mẹ con đã ký tên, lăn tay trong giấy sang nhượng đất cho ông. Giá trị chuyển nhượng là 204.818.000 đồng; bà N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V885693 với diện tích trong giấy là

955m<sup>2</sup> cho ông và hẹn ngày đến chính quyền lập hợp đồng chuyển nhượng. Do bà N là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà N hứa cho bà V, nên khi giao dịch mua bán và trả tiền, ông đều yêu cầu cả bà V và bà N cùng ký tên và lấn tay để đảm bảo cho việc chuyển nhượng sau này. Đến tháng 3/2007 bà V và bà N vay của ông số tiền 4.140.000 đồng để làm thủ tục hồ sơ mua bán đất ra chính quyền xã, hẹn đến ngày 03/4/2007 sẽ trả cho ông nhưng đến nay cũng chưa trả.

Tiếp đến ngày 12/6/2007, bà N và bà V tiếp tục thỏa thuận bán cho ông một lô đất diện tích 75m<sup>2</sup> (5m x 15m) nằm nối liền với lô đất mặt tiền ông đã mua lần đầu ngày 12/02/2007, với giá là 3.200.000 đồng/m<sup>2</sup>, tương đương 240.000.000 đồng. Ngay ngày ký giấy mua bán ông đã giao cho bà V số tiền là 83.000.000 đồng, đến ngày 12/9/2007 ông Q đã giao tiếp số tiền là 158.686.000 đồng cho bà V.

Ngoài ra bà V còn vay của ông Q thêm 500.000 đồng để làm việc riêng. Sau đó ông Q nhiều lần liên lạc với bà N, bà V để làm thủ tục sang nhượng nhưng bà N và bà V cho biết trong gia đình đang có tranh chấp về việc chia vị trí đất cho mọi thành viên trong gia đình, ... nên phải chờ đợi. Tuy nhiên đến nay thời gian đã rất lâu nhưng bà N và bà V không chịu đi làm thủ tục tách thửa phần đất đã chuyển nhượng cho ông theo thỏa thuận.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc bà N và bà V làm thủ tục tách thửa và sang tên chủ quyền lô đất đã chuyển nhượng cho ông có diện tích là 150m<sup>2</sup> (5m x 30m) theo như hợp đồng. Trong trường hợp không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N, bà V với ông, đồng thời buộc bà N và bà V phải trả lại cho ông số tiền đã nhận là 451.144.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra ông Q cũng yêu cầu bà V và bà N trả cho ông số tiền đã vay là 4.646.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ông đồng ý trả lại giấy tờ cho bà V sau khi bà V, bà N trả tiền.

Về kết quả định giá của hội đồng định giá thì ông không có thắc mắc hay khiếu nại gì. Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

*\*Bị đơn, bà Đỗ Thị V và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Vào khoảng tháng 02/2007 bà có vay của ông Bạc Cầm Hoàng Q (Bạch Hồng Q) số tiền 50.000.000 đồng với lãi suất 8%/tháng, tương đương 4.800.000 đồng/tháng - vay không thời hạn. Để làm tin bà V tự ý lấy 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V885693 ngày 01/10/2002 do mẹ bà là bà Nguyễn Thị N đứng tên cầm cố cho ông Q. Do không biết chữ nên ông Q tự ý ghi thành giấy sang nhượng đất đề ngày 12/02/2007, có nội dung bà Nguyễn Thị N chia cho bà

một phần trong tổng diện tích đất do bà N đứng tên, đồng thời ghi bà và bà N đồng ý bán lại cho ông Bạch Hồng Q một lô đất diện tích  $5m \times 15m = 75m^2$ . Vị trí lô đất nằm ở mặt tiền đường L, ông Q ghi số tiền chuyển nhượng là 204.818.000 đồng và ghi bà đã nhận đủ số tiền trên. Do bà không biết chữ nên ông Q nói ký thì bà ký chứ không có xem nội dung.

Đối với tờ giấy ký bán đất ngày 12/6/2007 với số tiền 240.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng sự thật. Thực sự bà không biết chữ, khi ông Q kêu ký thì bà ký chứ không có bán thêm cho ông Q phần đất dài 15m kế tiếp lô đất mặt tiền đã bán cho ông Q với số tiền trên và đã nhận số tiền 83.000.000 đồng, sau đó ngày 12/9/2007 lại nhận tiếp 158.686.000 đồng như ông Q trình bày. Do bà lén lấy giấy tờ đất của mẹ bà cầm cho ông Q nên sợ ông Q làm lớn chuyện, các anh chị em bà biết sẽ la bà nên ông Q kêu bà ghi như thế nào thì ghi như vậy chứ thực tế bà không có nhận số tiền trên.

Đối với tờ giấy bà ghi tháng 3/2007 nhận của ông Q 4.140.000 đồng và ghi mượn của ông Q 500.000 đồng (không rõ ngày), thực tế là do đến ngày đóng tiền lãi cho ông Q mà bà không có tiền đóng hoặc đóng không đủ nên ông Q ghi là bà mượn.

Nay ông Q khởi kiện thì bà đề nghị ông Q thương lượng để cho bà chuộc lại giấy tờ. Thực tế bà hoàn toàn không có bán đất cho ông Q mà chỉ vay của ông Q tổng cộng số tiền là 53.000.000 đồng, Bà V đề nghị được trả cho ông Q 53.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi theo lãi suất do ngân Qng nhà nước quy định. Còn nếu ông Q vẫn yêu cầu phải làm thủ tục giao đất hoặc bồi thường lại số tiền 451.144.000 đồng và số tiền 4.646.000 đồng nợ thì bà không đồng ý; bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; đồng thời buộc ông Q phải trả lại giấy tờ đất cho gia đình bà.

Về kết quả định giá của hội đồng định giá thì bà không có thắc mắc hay khiếu nại gì và Ngoài ra bà không có ý kiến gì thêm.

*\*Ông Đỗ Văn Đ, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn Đ sinh năm 1954 trình bày:*

Ông Đ cho rằng không có việc mẹ và em gái ông bán đất cho ông Bạch Hồng Q. Bà V em ông là người không biết chữ, có thể là vay tiền của ông Q nhưng ông Q lại ghi thành giấy mua bán đất. Ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật; buộc ông Q phải trả lại giấy tờ đất cho gia đình ông, phía gia đình ông sẽ trả lại cho ông Q số tiền 53.000.000 đồng và và tiền lãi theo lãi suất do ngân Qng nhà nước quy định. ông Q yêu cầu phải làm thủ tục giao đất hoặc bồi thường lại số tiền 451.144.000 đồng và số

tiền 4.646.000 đồng nợ thì ông không đồng ý và kết quả định giá của hội đồng định giá thì ông không có thắc mắc hay khiếu nại gì và không có ý kiến gì thêm.

*\*Bà Đỗ Thị S là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà S cho rằng không có việc mẹ và em gái bà bán đất cho ông Bạc Cẩm Hoàng Q. Bà V em bà là người không biết chữ, có thể là vay tiền của ông Q nhưng ông Q lại ghi thành giấy mua bán đất. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật; buộc ông Q phải trả lại giấy tờ đất cho gia đình bà, phía gia đình bà sẽ trả lại cho ông Q số tiền 53.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định. Ông Q yêu cầu phải làm thủ tục giao đất hoặc bồi thường lại số tiền 451.144.000 đồng và số tiền 4.646.000 đồng nợ thì bà không đồng ý và kết quả định giá của hội đồng định giá thì bà không có thắc mắc hay khiếu nại gì và không có ý kiến gì thêm.

*\*Bà Nguyễn Thị X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà là vợ ông Đỗ Văn Đ (sinh năm 1957), sinh sống trong gia đình chồng từ những năm 1990. Bà X cho rằng không có việc bà N mẹ chồng và bà V em chồng của bà bán đất cho ông Bạc Cẩm Hoàng Q. Bà N và bà V là người không biết chữ, có thể là có vay tiền của ông Q và ông Q đã ghi thành giấy mua bán đất. Bà X yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật và buộc ông Q phải trả lại giấy tờ đất cho gia đình bà. Về kết quả định giá của hội đồng định giá thì bà không có thắc mắc khiếu nại gì và không có ý kiến gì thêm.

\* Bà Đỗ Kiều O và bà Đỗ Kiều Y là con ruột của ông Đỗ Văn Đ (sinh năm 1957) có đơn xác định không liên quan và tranh chấp gì đối với vụ án, bà O, bà Y xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 447/2018/DSST ngày 01/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

*-Căn cứ khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, khoản 3 điều 36, điểm a và c khoản 1 điều 39, điều 147, điểm g khoản 1 điều 192, điều 203, điều 227, điều 266, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;*

*-Căn cứ điều 122, điều 124, điều 127, điều 137, điều 471, điều 474, 478, điều 689, điều 699 Bộ Luật dân sự 2005;*

*-Căn cứ điều 357, khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*-Căn cứ điều 106 Luật đất đai năm 2003;*

*-Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;*

*-Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;*

*-Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.*

Tuyên xử:

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bạc Cầm Hoàng Q:

1.1/Tuyên vô hiệu và hủy giấy sang nhượng đất nền không có công chứng chứng thực ngày 12/02/2007 có chữ ký, họ tên của ông Bạc Cầm Hoàng Q với bà Đỗ Thị V và dấu vân tay ghi Nguyễn Thị N, mặt sau có nội dung bà V vay của ông Q số tiền 4.140.000 (bốn triệu một trăm bốn mươi ngàn) đồng.

1.2/Hủy tờ biên nhận ngày 12/9/2007 có nội dung ghi bà Đỗ Thị V nhận của ông Q 158.686.000 (một trăm năm mươi tám triệu sáu trăm tám mươi sáu ngàn) đồng và tờ giấy ngày 12/6/2007 có nội dung ghi bà V nhận của ông Q số tiền 83.000.000 (tám mươi ba triệu) đồng.

1.3/Buộc bà Đỗ Thị V phải trả lại cho ông Bạc Cầm Hoàng Q số tiền 450.644.000 (bốn trăm năm mươi triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 310.091.000 (ba trăm mười triệu không trăm chín mươi một ngàn) đồng. Tổng số tiền phải trả là 760.735.000 (V trăm sáu mươi triệu V trăm ba mươi lăm ngàn) đồng. Buộc trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.4/Kê từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, Qng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/Không chấp nhận yêu cầu của ông Bạc Cầm Hoàng Q về việc buộc bà Đỗ Thị V và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị N gồm ông Phan Nhị M, ông Đỗ Văn Đ (Sinh năm: 1954), ông Đỗ Văn Đ (Sinh năm: 1957), bà Đỗ Thị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc phải cùng bà V hoàn trả số tiền đã nhận.

3/Buộc ông Bạc Cầm Hoàng Q phải trả lại cho bà Đỗ Thị V, ông Phan Nhị M, ông Đỗ Văn Đ (Sinh năm: 1954), ông Đỗ Văn Đ (Sinh năm: 1957) và bà Đỗ Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V885693, sổ vào sổ 3577 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện R (cũ) cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 01/10/2002.

4/Đình chỉ yêu cầu của ông Bạc Cầm Hoàng Q về việc buộc bà Đỗ Thị V phải trả số tiền vay 500.000 (năm trăm ngàn) đồng do ông Q rút yêu cầu.

5/Về chi phí định giá: ông Q đã nộp và không yêu cầu bà V phải thanh toán lại –Tòa ghi nhận.

6/Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1/Ông Bạc Cầm Hoàng Q phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 11.115.800 (mười một triệu một trăm

mười lăm ngàn tám trăm) đồng tạm ứng án phí mà ông Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AD/2010/01870 ngày 14/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. ông Q còn được nhận lại 10.915.800 (mười triệu chín trăm mười lăm ngàn tám trăm) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

6.2/ Bà Đỗ Thị V phải chịu 34.429.400 (ba mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi chín ngàn bốn trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 15/6/2018 bị đơn bà Đỗ Thị V có đơn, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12-6-2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 218/QĐKNPT-VKS-DS - kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 447/2018/DSST ngày 01/6/2018 của Tòa án nhân dân quận T, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Bạc Cầm Hoàng Q xác nhận không rút đơn khởi kiện và không có kháng cáo bản án sơ thẩm. ông Q yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Đỗ Thị V không rút yêu cầu đã kháng cáo; bà V và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V cho rằng thực tế bà V chỉ vay tiền ông Q hai lần tổng cộng là 53.000.000 đồng (một lần 50.000.000 triệu đồng và một lần là 3.000.000 đồng); nhưng do bà V không biết chữ và tin tưởng nên đã ký vào các giấy bán đất và ghi đã nhận tiền do ông Q soạn sẵn và yêu cầu bà V ghi và ký. Bà V yêu cầu được trả lại cho ông Q 53.000.000 đồng đã vay kèm theo lãi suất theo quy định pháp luật để ông Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà V nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là yêu cầu phản tố và nguyên đơn ông Q chỉ yêu cầu thực hiện tiếp việc chuyển nhượng đất hoặc hủy hợp đồng thì buộc bà V cùng gia đình phải trả lại ông Q tổng số tiền đã nhận là 446.504.000 đồng (204.818.000+83.000.000+158.686.000); ông Q không yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhưng án sơ thẩm lại giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bà V bồi thường thiệt hại cho ông Q hơn 300 triệu đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện, làm xấu và gây thiệt hại đến quyền lợi của bà V. Bà V và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác nhận không có kháng

cáo, nhưng tất cả có cùng ý kiến và đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị V bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đảm bảo trình tự tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nhận xét về kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo của đương sự, Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân là đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đề nghị Tòa án chấp nhận xem xét. Về nội dung:

Viện kiểm sát nhân dân quận T kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm do có nhiều vi phạm về tố tụng và đường lối giải quyết vụ án có nội dung buộc bị đơn bồi thường thiệt hại trong khi phía nguyên đơn không có yêu cầu này là vượt quá yêu cầu khởi kiện, làm xấu hơn tình trạng của bị đơn - Xét, đối với các nội dung kháng nghị về thực hiện xác minh, tổng đạt văn bản tố tụng; quyết định hoãn phiên Tòa; nội dung về ủy quyền của đương sự: do các đương sự không có tranh chấp và khiếu nại, kháng cáo và cũng không làm thay đổi, ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cần phải rút kinh nghiệm; đối với ý kiến bị đơn là bà V với yêu cầu khởi kiện của ông Q nguyên đơn, cấp sơ thẩm xác định là yêu cầu phản bác, không phải yêu cầu phản tố theo quy định tại điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ - Nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Với nội dung kháng nghị về giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại; về án phí nguyên đơn phải chịu là có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 218/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12-6-2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T Thành phố Hồ Chí Minh và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị V - Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 447/2018/DSST ngày 01/6/2018 của Tòa án nhân dân quận T.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục kháng cáo:

“Đơn kháng cáo” của bị đơn bà Đỗ Thị V làm và nộp trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo đúng quy định pháp luật; Quyết định kháng nghị số 218/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T đối



với bản án dân sự sơ thẩm số 447/2018/DSST ngày 01/6/2018 của Tòa án nhân dân quận T là đúng thời hạn - nên được chấp nhận để xem xét.

Về nội dung, yêu cầu kháng cáo:

[1] Nguyên đơn ông Bạc Cầm Hoàng Q ( tên gọi khác là Bạch Hồng Q) xác định:

- Vẫn yêu cầu bà Đỗ Thị V và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N phải thực hiện tiếp thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng lô đất đã chuyển nhượng cho ông Q có diện tích là 150m<sup>2</sup> (5m x 30m) theo như hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất cho ông theo “Giấy sang nhượng đất nền” ngày 12-02-2007 và giấy ngày 12-06-2007 kèm “Biên nhận” ngày 12-9-2007 mà bà V đã ký (BL32-32A-33) - Và nếu không thực hiện được việc chuyển nhượng vì hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N, bà V với ông thì bà V bà V phải trả lại cho ông tổng cộng số tiền là 760.735.000 đồng - bao gồm cả phần tiền bà V vay riêng của ông như bản án sơ thẩm đã xử.

- Đối với yêu cầu trả tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận từ khi nhận tiền đến nay tổng cộng là 1.470.861.000 đồng, mà ông Q yêu cầu bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N phải trả được nêu tại phiên tòa sơ thẩm và không được cấp sơ thẩm xem xét, thì ông Q đồng ý như án sơ thẩm nhận định, không có ý kiến gì.

- Ông Bạc Cầm Hoàng Q xác định không có tài liệu chứng mới nào khác để nộp cho Tòa và xác nhận hiện đang giữ bản chính “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số V885693 có diện tích là 955m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 01-10-2002.

[2] Xét bị đơn bà Đỗ Thị V tại phiên tòa phúc thẩm vẫn thừa nhận chữ ký chữ viết tại “Giấy sang nhượng đất nền” ngày 12-02-2007 và giấy ngày 12-06-2007 kèm “Biên nhận” ngày 12-9-2007 (BL32-32A-33) là do bà V đã ký. Nhưng bà V kháng cáo cho rằng bà V không có bán đất cho ông Q như ông Q trình bày vì đất là do bà Nguyễn Thị N mẹ bà được nhà nước cấp quyền sử dụng và bà N đến lúc mất (chết) cũng chưa chia đất cho bất cứ ai, kể cả bà V. Mà thực tế là bà V có vay tiền ông Q hai lần tổng cộng là 53.000.000 đồng (một lần 50.000.000 triệu đồng và một lần là 3.000.000 đồng), đã có đóng lãi 06 tháng cho ông Q tổng số tiền là 24.000.000 đồng; việc ký nhận tiền 4.140.000 đồng vào tháng 3-2007 thực tế là tiền lãi mà bà chưa đóng cho ông Q. Đồng thời các dấu lấn tay tại “Giấy sang nhượng đất nền” ngày 12-02-2007, nhận tiền tháng 3-2007 là không phải của bà N mà là của một người khác do ông Q nhờ lấn rồi yêu cầu bà ghi tên Nguyễn Thị N, thực tế bà N mẹ bà không biết và không cùng bà vay tiền của ông Q; các anh chị Đỗ Văn Đ sinh năm 1954, Đỗ Văn Đ sinh

năm 1957, Đỗ Thị S của bà cũng không hề biết việc bà V lén lấy giấy tờ đất của gia đình giao cho ông Q để vay tiền và ký các giấy tờ do ông Q yêu cầu.

Tuy nhiên bà Đỗ Thị V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có cùng ý kiến của bà V không có chứng cứ nào chứng minh cho việc bà V đã vay tiền và đã đóng lãi cho ông Q như đã trình bày; trong khi ông Bạc Cầm Hoàng Q không thừa nhận có việc vay mượn và nhận trả lãi như bà V đã nêu.

Vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chỉ buộc mỗi bị đơn là bà Đỗ Thị V phải chịu trách nhiệm về việc đã ký nhận các giấy tờ giữa bà V với ông Q, có nội dung bà V đã ký “Giấy sang nhượng đất nền” ngày 12-02-2007 và đã nhận của ông Q tổng cộng với số tiền 450.644.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà V xin chỉ trả cho ông Q 53.000.000 đồng mà bà V cho là số tiền thực chất đã vay của ông Q và bị ông Q ép ký các giấy tờ sang nhượng đất như bà V kháng cáo.

[3] Xét cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo “Giấy sang nhượng đất nền” ngày 12-02-2007 (mặt sau có nội dung có nhận số tiền 4.140.000 đồng) có một dấu lấn tay ghi Nguyễn Thị N giữa các bên là vô hiệu cả về nội dung lẫn hình thức tại thời điểm ký kết, vì việc chuyển nhượng không tuân thủ đúng các quy định pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất - Cụ thể: không có Công chứng chứng thực, bà V tham gia ký chuyển nhượng nhưng lại không phải là người được cấp, đứng tên tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”- Và đối với dấu lấn tay dù có ghi Nguyễn Thị N, nhưng hiện tại bà N đã chết, trong khi bà V thì khẳng định không phải của bà N; tại phiên tòa phúc thẩm ông Q cũng không nhớ và xác định được dấu lấn tay trên giấy là của ngón tay nào trong năm ngón tay và của bàn tay trái hay bàn tay phải và “Giấy sang nhượng đất” các bên tham gia ký kết không thể hiện có người làm chứng trong khi chỉ có 01 dấu lấn tay. Do đó không có căn cứ để xác định bà Nguyễn Thị N là người đứng tên hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng ý và đã có tham gia việc chuyển nhượng như ông Q trình bày, khẳng định là có căn cứ.

Như vậy, xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Đến tại phiên tòa phúc thẩm các bên cũng thừa nhận khi giao dịch ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, kể cả cho đến nay thì bà V vẫn không phải là người được cấp hay đang một mình sử dụng đất; ông Q biết phần đất nhận chuyển nhượng không phải thuộc quyền sử dụng đất của bà V nhưng vẫn thực hiện giao dịch với bà V, nội dung tại giấy chuyển nhượng lại không thể hiện cụ thể phần đất chuyển nhượng nằm ở vị trí nào trong diện tích đất tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” mà bà V đã giao và ông Q thừa nhận hiện đang giữ - cho nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q với bà V bị vô hiệu và do lỗi của cả hai bên vì vi phạm điều cấm của

pháp luật ngay từ lúc giao dịch như cấp cấp sơ thẩm xác định. Và như vậy trong trường hợp này, nếu các bên không có thỏa thuận nào khác thì thiệt hại xảy ra nếu có thì mỗi bên phải tự gánh chịu; các bên chỉ phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Nhưng cấp sơ thẩm đã xử mỗi bên phải chịu 50% đối với phần chênh lệch về giá tại thời điểm xét xử để buộc về bồi thường thiệt hại cho mỗi bên là không đúng. Do đó yêu cầu kháng cáo về bồi thường thiệt hại của bà V là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T đối với bản sơ thẩm của Tòa án - về phần nội dung thì như cấp phúc thẩm đã nhận định và phân tích. Đối với kháng nghị về tố tụng theo kháng nghị - xét:

- Với nội dung 1: Tại “Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải” của cấp sơ thẩm ngày 05-12-2016 có thể hiện rõ số và ngày thụ lý đối với vụ án. Và tại “Giấy ủy quyền” của ông Đỗ Văn Đ sinh năm 1954, có nội dung: “Trường hợp hòa giải không thành và phát sinh tranh chấp, ông Đỗ Văn Đ được quyền thay mặt và nhân danh tôi tham gia tố tụng trong vụ án nêu trên với tư cách là người đại diện theo ủy quyền”. Như vậy “Giấy ủy quyền” này là đủ căn cứ để phát sinh quyền và nghĩa vụ của người được ủy quyền như cấp sơ thẩm xác định và thực hiện các bước tố tụng tiếp theo của vụ án.

- Với các nội dung 2, 3, và 4 tại kháng nghị - Xét cấp sơ thẩm khi thực hiện xác minh, tổng đạt tuy chưa thật rõ ràng cụ thể như kháng nghị nêu, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm và tại lý do, yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự đều thừa nhận đã được biết và không ai có khiếu nại các vấn đề này. Do đó cấp sơ thẩm chỉ cần phải rút kinh nghiệm.

- Với nội dung 5: Xét bị đơn là bà V đã thừa nhận có ký vào các giấy tờ mà ông Q nguyên đơn cung cấp tại yêu cầu khởi kiện, nhưng bị đơn cho rằng chỉ có vay chứ không có việc chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày và chỉ đồng ý trả lại tiền cho rằng đã vay và yêu cầu nguyên đơn trả lại giấy tờ đất của mình mà nguyên đơn đang giữ (được nguyên đơn thừa nhận đang giữ). Do đó có căn cứ xác định đây chỉ là ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chứ không phải là yêu cầu phản tố như cấp sơ thẩm đã xác định.

- Với nội dung 6 và 7 theo kháng nghị - Xét do án sơ thẩm xử không có căn cứ xác định bà N có tham gia việc chuyển nhượng, nên bà N không phải có nghĩa vụ, việc chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu và nguyên đơn đã không có kháng cáo. Vì vậy thiếu sót, vi phạm này của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền lợi các thành viên của hộ gia đình và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N. Nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm thiếu sót này.

- Với nội dung 8: Xét nội dung tại giấy ngày 12-6-2007 và “Biên nhận” ngày 12-9-2007 mà nguyên đơn cung cấp không thể hiện rõ việc chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày, trong khi bị đơn không công nhận; do đó chỉ đủ căn cứ xác định bà V đã có nhận tiền của nguyên đơn theo ký nhận và buộc bà V phải có trách nhiệm hoàn trả như cấp sơ thẩm đã xử là phù hợp.

- Đối với phần án phí sơ thẩm mà nguyên đơn phải chịu - Nội dung phân tích theo kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ để chấp nhận; cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và một phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T; cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm về bồi thường thiệt hại; về án phí sơ thẩm, như đã phân tích và theo ý kiến phát biểu đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là phù hợp và đúng căn cứ theo quy định pháp luật.

Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm phải được xác định lại đối với các bên trong vụ án và bị đơn bà Đỗ Thị V kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xét.

*Vì các lẽ trên,*

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 447/2018/DSST ngày 01-6-2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị V và nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Căn cứ khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, khoản 3 điều 36, điểm a và c khoản 1 điều 39, điều 147, điểm g khoản 1 điều 192, điều 203, điều 227, điều 266, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

-Căn cứ điều 122, điều 124, điều 127, điều 137, điều 471, điều 474, 478, điều 689, điều 699 Bộ Luật dân sự 2005;

-Căn cứ điều 357, khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

-Căn cứ điều 106 Luật đất đai năm 2003;

-Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

-Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

-Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bạc Cầm Hoàng Q:

1.1/Tuyên “Giấy sang nhượng đất nền” không có công chứng chứng thực ngày 12/02/2007 có chữ ký, họ tên của ông Bạc Cầm Hoàng Q với bà Đỗ Thị V và dấu vân tay ghi Nguyễn Thị N, mặt sau có nội dung bà V vay của ông Q số tiền 4.140.000 (bốn triệu một trăm bốn mươi ngàn) đồng là vô hiệu.

1.2/Hủy việc giao dịch bán đất theo biên nhận ngày 12/9/2007, nội dung ghi bà Đỗ Thị V nhận của ông Q 158.686.000 (một trăm năm mươi tám triệu sáu trăm tám mươi sáu ngàn) đồng và tờ giấy ngày 12/6/2007 có nội dung ghi bà V nhận của ông Q số tiền 83.000.000 (tám mươi ba triệu) đồng.

1.3/Buộc bà Đỗ Thị V phải trả lại cho ông Bạc Cầm Hoàng Q các khoản tiền đã nhận tổng cộng là 450.644.000 (bốn trăm năm mươi triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn) đồng; trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.4/Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, Qng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/Không chấp nhận yêu cầu của ông Bạc Cầm Hoàng Q về việc buộc bà Đỗ Thị V và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị N gồm ông Phan Nhị M, ông Đỗ Văn Đ (Sinh năm: 1954), ông Đỗ Văn Đ (Sinh năm: 1957), bà Đỗ Thị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc phải cùng bà V hoàn trả số tiền đã nhận.

3/Buộc ông Bạc Cầm Hoàng Q phải trả lại cho bà Đỗ Thị V, ông Phan Nhị M, ông Đỗ Văn Đ (Sinh năm: 1954), ông Đỗ Văn Đ (Sinh năm: 1957) và bà Đỗ Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V885693, sổ vào sổ 3577 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (cũ) cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N ngày 01/10/2002.

4/Đình chỉ yêu cầu của ông Bạc Cầm Hoàng Q về việc buộc bà Đỗ Thị V phải trả số tiền vay 500.000 (năm trăm ngàn) đồng do ông Q rút yêu cầu.

5/Về chi phí định giá: ông Q đã nộp và không yêu cầu bà V phải thanh toán lại – Tòa ghi nhận.

6/Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1/Ông Bạc Cầm Hoàng Q không phải chịu, án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại số tiền 11.115.800 (mười một triệu một trăm mười lăm ngàn tám trăm) đồng tạm ứng án phí mà ông Q đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án

phí số AD/2010/01870 ngày 14/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.2/Bà Đỗ Thị V phải chịu 22.025.760 (Hai mươi hai triệu không trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm V mươi đồng) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AA/2018/0029554 ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS quận T;
- TAND quận T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

**Nguyễn Bá Thịnh**