

Bản án số: 146/2024/DS-PT

Ngày: 29/02/2024

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu hủy phần nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tú Oanh

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Ngọc Hương

2. Bà Vũ Thị Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 29/02/2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 584/2023/TLPT-DS ngày 20/11/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu hủy phần nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân S, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 430/2024/QĐ-PT ngày 19/01/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Phan Thị Thanh T, sinh năm 1963; địa chỉ: Số C, đường B, Phường I, Quận F, Thành phố H.

- **Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số D, Lô K cư xá T, Phường B, quận B, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/02/2021) (có mặt).

2. **Bị đơn:** Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1951; địa chỉ: Số C, đường L, Phường I, Quận F, Thành phố H (vắng mặt).

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1959; địa chỉ: Số C, đường B, Phường I, Quận F, Thành phố H.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S:* Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số D, Lô K cư xá T, Phường B, quận B, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/02/2021) (có mặt).

3.2. Ông Trần Quang H, sinh năm: 1977; địa chỉ: Số C, đường L, Phường I, Quận F, Thành phố H (vắng mặt).

3.3. Văn phòng C; địa chỉ: Số A, đường P, Phường D, Quận F, Thành phố H.

- *Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số A, đường P, Phường D, Quận F, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2021) (có đơn xin vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông Hồng Chánh B, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Số B, đường L, Phường F, Quận F, Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Phan Thị Thanh T, bị đơn bà Lê Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện ngày 16/12/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Phan Thị Thanh T do ông Nguyễn Anh K đại diện trình bày:*

Ngày 26/12/2018, bà Phan Thị Thanh T và bà Lê Thị Đ ký giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó bà Đ chuyển nhượng nhà, đất tại số C L, Phường I, Quận F, Thành phố H cho bà Phan Thị Thanh T với giá là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng). Sau khi ký giấy này bà T đã thanh toán cho bà Đ đủ số tiền 1.900.000.000 đồng. Cùng ngày, bà T và bà Đ ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 010140 ngày 26/12/2018 lập tại Văn phòng C.

Theo giấy tay Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2018 thì bà T cho bà Đ thuê lại nhà 368 Lê Quang S1 12 tháng. Khi hết thời hạn 12 tháng, bà T có gia hạn cho bà Đ thêm 06 tháng kể từ ngày 26/12/2019 đến 26/6/2020. Và lần cuối cùng gia hạn thêm 04 tháng từ ngày 26/6/2020 đến ngày 26/10/2020.

Sau khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, bà Đ đã giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà C L, Phường I, Quận F cho bà T gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tờ khai lệ phí trước bạ; bà T đã đóng thuế, thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định. Ngày 25/02/2019

nhà, đất C L, Phường I, Quận F đã được Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật sang tên bà Phan Thị Thanh T.

Khi đến hạn giao nhà, dù bà T đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà Đ vẫn tránh né và không bàn giao nhà C L, Phường I, Quận F cho bà T.

Chồng bà T là ông Nguyễn Văn S trình, số tiền 1.900.000.000 đồng mua nhà, đất C L, Phường I, Quận F là tài sản chung của vợ chồng bà T và ông S.

Nay bà Phan Thị Thanh T yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Đ bàn giao nhà, đất tại số C L, Phường I, Quận F, Thành phố H cho bà Phan Thị Thanh T và Nguyễn Văn S ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phân tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 010140 ngày 26/12/2018 lập tại Văn phòng C vô hiệu và hủy phân cập nhật tên bà Phan Thị Thanh T ngày 25/02/2019 trong phần nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00900/2006 ngày 22/6/2006 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho bà Lê Thị Đ thì bà T không đồng ý.

Trong trường hợp yêu cầu phân tố của bà Đ được Tòa án chấp nhận thì bà T yêu cầu bà Lê Thị Đ bồi thường thiệt hại số tiền 1.900.000.000 đồng cho bà T và ông Nguyễn Văn S.

- Trong đơn yêu cầu phân tố ngày 25/3/2021, đơn yêu cầu phân tố bổ sung ngày 31/3/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Lê Thị Đ trình bày:

Bà Đ xác nhận ngày 26/12/2018 bà Lê Thị Đ và bà Phan Thị Thanh T có ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (giấy tay); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 010140 ngày 26/12/2018 lập tại Văn phòng C.

Tuy nhiên, việc mua bán nhà là không có thật, nguồn gốc số tiền 1.900.000.000 đồng ghi trong hợp đồng mua bán nhà xuất phát từ việc ông Trần Quang H là con của bà Đ đã vay của bà T nhiều lần từ năm 2014 với số tiền là 150.000.000 đồng, bà Đ đứng ra lãnh nợ cho ông H. Đến năm 2016, số tiền nợ gồm gốc và lãi lên đến 500.000.000 đồng. Bà Đ đóng lãi nhiều lần cho bà T, lãi suất 15%/tháng (những lần đóng lãi bà T không có ký nhận).

Đến năm 2018, bà T yêu cầu bà Đ bổ sung giấy tờ nhà để ra công chứng ký thế chấp nhà, đất số C L, Phường I, Quận F cho bà T, lúc này bà T tự cộng tiền gốc và lãi là 1.900.000.000 đồng. Khi ra công chứng thì trong hợp đồng ghi là Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) mà không phải hợp đồng thế chấp đảm bảo số tiền nợ 1.900.000.000 đồng như ban đầu hai bên thống nhất. Bà Đ không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T dụ dỗ bà Đ, bà T nói rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức, không có bán nhà thật, ký chuyển nhượng chỉ là hợp thức hóa việc

vay mượn tiền, bà Đ không mất nhà, nên bà Đ đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng.

Thực tế bà Đ không có nhận số tiền 1.900.000.000 đồng, nội dung xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.900.000.000 đồng ở trang 03 giấy Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2018 là chữ viết, chữ ký của bà Đ nhưng bà Đ viết theo nội dung do bà T đọc.

Bà Đ có trả mấy lần tiền cho bà T tổng cộng là 700.000.000 đồng nhưng bà Đ không nhớ chính xác thời điểm trả nên hiện xác nhận bà Đ chỉ còn nợ bà T 1.200.000.000 đồng.

Từ sau khi ký hợp đồng tại công chứng vào ngày 26/12/2018, bà Đ có đóng lãi cho bà T 25.000.000 đồng/tháng, đóng đều đến tháng 12/2020 thì ngưng đóng do bà T thừa bà Đ ra Tòa án Quận F. Bà Đ có ký hợp đồng thuê nhà nhưng thực tế đó là tiền lãi do bà T nói bà T phải đi cầm cố nhà của bà T để có tiền đưa cho bà Đ vay nên bà Đ phải trả tiền thuê nhà 368 Lê Quang S1 cho bà T là 25.000.000 đồng mỗi tháng nhưng bà Đ không đóng được tháng nào từ ngày 26/12/2018 cho đến nay. Bà Đ đã đưa toàn bộ bản chính giấy tờ nhà 368 Lê Quang S1 (gồm Giấy chứng nhận và tờ khai trước bạ) cho bà T từ năm 2016 là để thế chấp, đảm bảo khoản vay, bà Đ không biết việc bà T đi đăng bộ, sang tên nhà đất C L, Phường I, Quận F sang tên bà T.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà Đ không đồng ý giao căn nhà C L, Phường I, Quận F, Thành phố H cho bà Phan Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn S, vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 010140 ngày 26/12/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H2 là giả tạo. Ngoài ra, căn nhà 368 Lê Quang S1 là nhà thuộc sở hữu chung của bà Đ và các con mua theo Nghị định 61/CP; bà Đ có 02 người con là ông Trần Quang H và ông Trần Quang Hoài T1 (ông T1 đã chết ngày 17/4/2018, không có vợ con), tiền mua nhà là từ tiền bán đất của ông P (là chồng bà Đ và là cha của ông H, ông T1); khi ký hợp đồng mua bán với bà T thì không có ý kiến của ông H.

Bà Lê Thị Đ có yêu cầu phân tố:

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 010140 ngày 26/12/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H2 là vô hiệu. Bà Đ đồng ý trả cho bà T số tiền nợ còn lại là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 01 năm và bà T phải trả lại bản chính giấy tờ nhà 368 Lê Quang S1 cho bà Đ.

- Yêu cầu Tòa án hủy phần cập nhật tên bà Phan Thị Thanh T ngày 25/02/2019 tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00900/2006 ngày 22/6/2006 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho bà Lê Thị Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang H trình bày:*

Từ năm 2014, ông H có biết ông Nguyễn Văn S – chồng bà T, ông H có hỏi vay tiền ông S nhưng ông S nói để ông S về kêu vợ ông S cho vay. Ông H

vay tiền của ông S nhiều lần, lần đầu là 70.000.000 đồng, lần 2 là 50.000.000 đồng, lần 3 là 35.000.000 đồng, các lần vay đều trong năm 2014, không có lập giấy vay tiền, nhưng có người chứng kiến là ông Hồng Chánh B thấy ông S giao số tiền vay 50.000.000 đồng cho ông H và ông Phạm Văn G (nay đã chết) thấy ông S giao số tiền vay 35.000.000 đồng cho ông, lãi suất 15%/tháng, ông H đóng lãi hằng ngày cho ông S không có biên nhận, chưa trả nợ gốc. Đến năm 2015, do không có khả năng trả nợ nên ông H lánh mặt. Năm 2016, ông S và bà T đến gặp bà Lê Thị Đ – mẹ ông H, bà T cộng số tiền vốn và lãi thành số tiền nợ 600.000.000 đồng, yêu cầu bà Đ ký giấy nhận nợ số tiền 600.000.000 đồng và lập thêm giấy tay mua bán nhà 368 Lê Quang S1 cho bà T. Từ sau khi nhận nợ thay cho ông H vào năm 2016 bà Đ bắt đầu đóng lãi cho bà T, ông S là 15%/tháng, đóng lãi mỗi ngày, không có biên nhận, không trả tiền gốc.

Việc bà Đ ký với bà T giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2018 cụ thể khi nào thì ông H không biết. Sau khi bà Đ ra công chứng ký hợp đồng với bà T thì bà Đ có nói lại với ông H là ra công chứng ký hợp đồng thế chấp nhà 368 Lê Quang S1 cho bà T để đảm bảo số tiền nợ đến thời điểm này là 1.900.000.000 đồng, cho đến khi bà T khởi kiện bà Đ đến Tòa án thì mới biết đó là hợp đồng mua bán nhà. Căn nhà 368 Lê Quang S1 là tài sản chung của bà Đ và các con (bà Đ có 02 người con là ông Trần Quang H, ông Trần Quang Hoài T1 (đã chết năm 2018); tiền mua nhà là do bán đất của ba ông H (chồng bà Đ) để lại. Ông H có ký giấy ưng thuận cho bà Đ đứng tên mua nhà theo Nghị định 61/CP nhưng chỉ là đứng tên mua, không phải là được toàn quyền sở hữu. Việc bà Đ ký hợp đồng bán nhà cho bà T mà không có ý kiến của ông H là không hợp pháp nên hợp đồng không có giá trị.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T, ông H không đồng ý giao nhà C L, Phường I, Quận F cho bà T vì không có việc mua bán nhà, chỉ là bà Đ thế chấp nhà 368 Lê Quang S1 đảm bảo số tiền nợ, bà Đ không có nhận tiền mua bán nhà 1.900.000.000 đồng của bà T. Đồng thời giá nhà C L, Phường I, Quận F là khoảng sáu đến bảy tỷ đồng thì bà Đ không lý do gì bán nhà cho bà T với giá 1.900.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S do ông Nguyễn Anh K đại diện trình bày:

Bà T và ông S là vợ chồng. Ông S và bà T có bàn bạc, thống nhất việc mua nhà, đất số 368 L của bà Đ, tuy nhiên ông S để bà T đứng ra giao dịch với bà Đ cho thuận tiện giấy tờ. Số tiền 1.900.000.000 đồng thanh toán cho bà Đ để mua nhà, đất C L, Phường I, Quận F là tài sản chung của vợ chồng bà T và ông S.

Giữa ông S và ông H không có việc vay mượn tiền như ông H và bà Đ trình bày.

Ông S thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của bà T nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H2 do ông Nguyễn Văn H1 đại diện, vắng mặt tại phiên tòa, có bản tự khai trình bày:

Ngày 26/12/2018, bà Phan Thị Thanh T và bà Lê Thị Đ có đến Văn phòng yêu cầu Công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) đối với quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 36, tờ bản đồ 19 (BĐĐC-2001) P9/Q6, địa chỉ thửa đất: C L, Phường I, Quận F, Thành phố H và xuất trình các giấy tờ theo quy định.

Sau khi kiểm tra đối chiếu giấy tờ, Công chứng viên đã tiến hành thụ lý và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) nêu trên.

Việc tiếp nhận và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) nêu trên Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đầy đủ giấy tờ pháp lý cần thiết theo luật định. Nên Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H2 không đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 010140 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng C chứng nhận ngày 26/12/2018.

- Người làm chứng là ông Hồng Chánh B, vắng mặt tại phiên tòa, có lời khai trình bày:

Vào khoảng từ năm 2014 đến năm 2016 (không nhớ chính xác thời gian), ông Trần Quang H có vay của ông Nguyễn Văn S số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), ông B có chứng kiến việc ông S đưa tiền cho ông H tại quán nước gần nhà ông S và ông H. Ông B được biết là do ông H có gọi ông B cùng đi uống nước. Ông B không ký bất kỳ loại giấy tờ nào và cũng không biết bà Phan Thị Thanh T, bà Lê Thị Đ là ai.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân S, Thành phố H quyết định:

Tuyên xir:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Phan Thị Thanh T về việc yêu cầu bà Lê Thị Đ bàn giao nhà, đất tại số C L, Phường I, Quận F, Thành phố H cho bà Phan Thị Thanh T và Nguyễn Văn S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa bà Lê Thị Đ và bà Phan Thị Thanh T, số công chứng 010140 ngày 26/12/2018 lập tại Văn phòng C.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Lê Thị Đ:

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 26/12/2018 giữa bà Lê Thị Đ và bà Phan Thị Thanh T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại địa chỉ số C L, Phường I, Quận F, Thành phố H, số công chứng 010140 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H2 là vô hiệu.

2.2. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 25/2/2019 tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00900/2006 ngày 22/6/2006 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho bà Lê Thị Đ có nội dung: “Chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thanh T, sinh năm 1963, CCCD số 079163006262, địa chỉ thường trú: 341/1/6 B, Phường I, Quận F, Thành phố H; theo hồ sơ số 026943.CN.00”.

2.3. Buộc bà Phan Thị Thanh T trả cho bà Lê Thị Đ bản chính:

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00900/2006 ngày 22/6/2006 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho bà Lê Thị Đ;

- Tờ khai lệ phí trước bạ (Dùng cho tài sản là nhà đất) của bà Lê Thị Đ về nhà đất tại địa chỉ C L, Phường I, Quận F (Thủ trưởng Cơ quan thuế Quận F duyệt ngày 29/3/2006).

Thời hạn trả: Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.4. Bà Lê Thị Đ được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên sở hữu, sử dụng đối với nhà, đất tại C L, Phường I, Quận F, Thành phố H.

3/ Buộc bà Lê Thị Đ trả cho bà Phan Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn S số tiền 2.216.222.000đ (Hai tỷ hai trăm mười sáu triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng) – Trong đó 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu) đồng là tiền mua bán nhà và 316.222.000đ (Ba trăm mười sáu triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng) là tiền bồi thường thiệt hại.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Phan Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0010923 ngày 05/01/2021; trả lại cho bà Phan Thị Thanh T 34.500.000đ (ba mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0013460 ngày 24/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự S, Thành phố H.

5.2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị Đ.

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

Ngày 25/9/2023, nguyên đơn bà Phan Thị Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S kháng cáo; ngày 27/9/2023, bị đơn bà Lê Thị Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Anh K đại diện nguyên đơn bà T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày: Tòa sơ thẩm cho rằng căn nhà số C L, Phường I, Quận F, Thành phố H thuộc sở hữu của các thành viên trong gia đình, chứ không phải tài sản riêng của bà Đ là không đúng, làm ảnh hưởng hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông S. Đề nghị sửa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Bị đơn bà Lê Thị Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không có mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến: Về tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

1/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Đ.

2/ Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn S.

3/ Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm: 158/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân S, Thành phố H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 hình thức: Đơn kháng cáo của bà Phan Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Đ làm đúng hình thức, trong hạn luật định, bà T đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm, ông S, bà Đ được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo được công nhận về mặt hình thức.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là bị đơn bà Lê Thị Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không có mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự đề đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Đ.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét nội dung đơn kháng cáo của T, ông S với lý do kháng cáo đưa ra là bản án sơ thẩm cho rằng nguồn gốc căn nhà thuộc sở hữu của các thành viên trong gia đình chứ không phải là tài sản riêng của bà Đ để tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông S.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn nhà số C L, Phường I, Quận F, Thành phố H là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 010140 ngày 26/12/2018 có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước, được Ủy ban nhân dân Quận F tạm giao cho ông Trần Quang P1 để làm nhà ở, sau khi ông P1 chết vào năm 1993, quyền thuê nhà, mua nhà theo Nghị định 61 được thừa kế và được chuyển giao cho bà Đ và 02 con là ông H và ông T1. Việc ông H và ông T1 làm giấy ưng thuận cho bà Đ “*đăng tên mua nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 07/5/1994 của Chính phủ*” không đồng nghĩa với việc khước từ quyền thuê, mua nhà của họ. Như vậy, căn nhà nêu trên sau khi mua của nhà nước vẫn thuộc quyền sở hữu chung của bà Đ, ông H và ông T1 nên việc bà Đ tự mình định đoạt khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 dẫn đến hợp đồng vô hiệu và lỗi gây nên hợp đồng vô hiệu là lỗi của bà Đ, phía mua nhà bà T không có lỗi.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 vô hiệu, xử lý hợp đồng vô hiệu, buộc bà Đ phải bồi thường là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Đối với nội dung kháng cáo của bà Đ, do Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà Đ nên không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T, ông S kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình; ngoài ra, các lý do kháng cáo của các ông bà nêu trên là không có căn cứ và việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở, áp dụng đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T, ông S không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử phúc thẩm bà T, ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

H3 lại cho bà Phan Thị Thanh T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0039547 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự S.

Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Đ theo quy định tại khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên tiền tạm ứng án phí phúc thẩm sung vào công quỹ nhà nước, tuy nhiên bà Đ được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ

luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 18, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 264, Điều 273, khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 218 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 2 Điều 14; khoản 2 Điều 18, điểm a, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016);

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

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Đ.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân S, Thành phố H.

3. Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Phan Thị Thanh T về việc yêu cầu bà Lê Thị Đ bàn giao nhà, đất tại số C L, Phường I, Quận F, Thành phố H cho bà Phan Thị Thanh T và Nguyễn Văn S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa bà Lê Thị Đ và bà Phan Thị Thanh T, số công chứng 010140 ngày 26/12/2018 lập tại Văn phòng C.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Lê Thị Đ:

3.2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 26/12/2018 giữa bà Lê Thị Đ và bà Phan Thị Thanh T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại địa chỉ số C L, Phường I, Quận F, Thành phố H, số công chứng 010140 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H2 là vô hiệu.

3.2.2. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 25/2/2019 tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00900/2006 ngày 22/6/2006 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho bà Lê Thị Đ có nội dung: “Chuyển nhượng cho bà Phan Thị

Thanh T, sinh năm 1963, CCCD số 079163006262, địa chỉ thường trú: 341/1/6 B, Phường I, Quận F, Thành phố H; theo hồ sơ số 026943.CN.00”.

3.2.3. Buộc bà Phan Thị Thanh T trả cho bà Lê Thị Đ bản chính:

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00900/2006 ngày 22/6/2006 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho bà Lê Thị Đ;

- Tờ khai lệ phí trước bạ (Dùng cho tài sản là nhà đất) của bà Lê Thị Đ về nhà đất tại địa chỉ C L, Phường I, Quận F (Thủ trưởng Cơ quan thuế Quận F duyệt ngày 29/3/2006).

Thời hạn trả: Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.2.4. Bà Lê Thị Đ được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên đại diện sở hữu, sử dụng đối với nhà, đất tại C L, Phường I, Quận F, Thành phố H.

3.3. Buộc bà Lê Thị Đ trả cho bà Phan Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn S số tiền 2.216.222.000đ (Hai tỷ hai trăm mười sáu triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng). Trong đó: 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng) là tiền mua bán nhà và 316.222.000đ (Ba trăm mười sáu triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng) là tiền bồi thường thiệt hại.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.5.1. Bà Phan Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0010923 ngày 05/01/2021; trả lại cho bà Phan Thị Thanh T 34.500.000đ (ba mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0013460 ngày 24/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự S, TP H.

3.5.2 Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị Đ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

H3 lại cho bà Phan Thị Thanh T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0039547 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự S.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Tp. H;
- VKSND Cấp cao tại Tp. H;
- VKSND Tp. H;
- TAND S;
- Chi cục THADS S;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Thị Tú Oanh



**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Tú Oanh