

Bản án số: 476/2020/DS-PT

Ngày: 05/6/2020

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên vô
hiệu hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Ông Uông Văn Tuấn

Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 29 tháng 5 và ngày 05 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 265/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS – ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2143/2020/QĐPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1949 .

Địa chỉ: Số 100 Tổ ML, Ấp H, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 196 Ấp H, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 11/01/2018)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số A30/31A1 Tổ M, Ấp M, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có ông Phạm Hoàng C, sinh năm: 1955 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/05/2020) (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Nguyễn Văn Đ thuộc công ty luật TNHH HL - Đoàn luật sư Tp. Hồ Chí Minh (Có mặt)

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

3.1. Ông Phạm Hoàng C, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số A30/31A1 Tổ M, Ấp M, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1952.

3.3. Ông Nguyễn Hữu N1, sinh năm 1985.

3.4. Bà Trần Thị Mỹ P, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số 100 Tổ ML, Ấp H, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1982.

3.6. Bà Lê Thị T, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số 364/47 Ấp H, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Nguyễn Hoàng P1, sinh năm 1991.

3.8. Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số 11/4A Ấp B, xã ND, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Văn phòng công chứng TC.

Địa chỉ: Số 233/12 HTP, Khu phố S, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn P2.

Địa chỉ: Số 233/12 HTP, Khu phố S, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn bà Lê Thị H - do ông Nguyễn Minh K đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02/4/2011 bà H và chồng là ông Nguyễn Văn M ký hợp đồng mua bán đất (hợp đồng giấy tay), bán cho bà Nguyễn Thị N diện tích 135m² - ngang 5m, dài 27m, thuộc một phần thửa đất số 829 và 830, tờ bản đồ số 21, Ấp H, xã LT - Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất đối với hai thửa đất số 829 và 830, tờ bản đồ số 21, tại Ấp H, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh - thay thế cho Giấy chứng nhận số 1006/QSĐĐ ngày 16/7/2003 với giá là 1.111.500.000 đồng. Thực tế diện tích đất 135m² bao gồm phần rạch thuộc thửa 169, hiện tại chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng. Sau khi nhận tiền, bà N yêu cầu bà H giao lại bản chính giấy chứng nhận cho bà N. Khoảng tháng 10 năm 2011 bà H có nhu cầu bán tiếp một phần đất, bà N đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã ép giá, thời điểm này bà H tiếp tục bán phần đất 108m², ngang 4m, dài 27m – bao gồm một phần rạch thuộc thửa 168 chưa được nhà nước công nhận với giá khoảng gần 700.000.000 đồng, lần chuyển nhượng này không được lập thành hợp đồng. Tổng số tiền đã nhận của 02 lần bán đất cho bà N là 1.800.000.000 đồng

Ngày 27/10/2011 bà N yêu cầu bà H ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần đất đã bán của 02 lần. Do tin tưởng bà N là chỗ quen biết nên bà H không đọc kỹ hợp đồng. Hợp đồng công chứng số 00003199 ngày 27/10/2011 tại Văn phòng công chứng TC có nội dung chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 198m² thuộc 02 thửa 829, 830 với giá 1.500.000.000 đồng. Ngày 19/11/2015 bà N tiếp tục yêu cầu bà H đến Văn phòng công chứng TC để ký hợp đồng, theo lời bà N thì ký lại hợp đồng với giá trị thấp hơn nhằm giảm tiền thuế khi làm thủ tục sang tên. Tại văn phòng công chứng các bên ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0003199 ngày 27/10/2011 đồng thời ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005751/HĐ-CNQSĐĐ, Hợp đồng này có nội dung chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 198m² thuộc 02 thửa 829, 830 với giá 500.000.000 đồng. Do quá tin tưởng bà N nên bà H không lường trước được việc bà N yêu cầu văn phòng công chứng soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất.

Năm 2017 bà H phát hiện việc đã ký hợp đồng bán cho bà N toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận, bà H liên hệ bà N để điều chỉnh hợp đồng cho đúng với thực tế nhưng bà N không hợp tác. Do cảm thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên bà H đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện NB vào tháng 01/2018.

Sau khi tranh chấp tại Tòa, xác định được diện tích đất thực tế bà H đã bán cho bà N 02 lần vào năm 2011 là 142,5m² thuộc vị trí 830-2, 830-3 và 829-2, 829-3 Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 19/4/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường.

Bà H đề nghị Tòa án nhân dân huyện NB giải quyết các nội dung sau: Tuyên vô hiệu hợp đồng công chứng số 005751/HĐ-CNQSĐĐ ký ngày 19/11/2015 tại Văn phòng công chứng TC; Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ngày 12/4/2011; Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc bà N trả lại cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00815 ngày 22/8/2011 do UBND huyện NB cấp cho bà H và ông M, bà H hoàn trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N và bà H là chỗ quen biết lâu năm, năm 2011 thấy bà H bán đất thì bà đã mua. Lần thứ nhất ký hợp đồng mua bán đất, ngang 5m, dài 27m, đất trồng cây lâu năm với giá 1.111.500.000 đồng. Đến khoảng tháng 10 năm 2011 bà H lại tiếp tục bán phần đất ngang 4m, dài 27m, bà N đã trả bà H số tiền gần 700.000.000 đồng. Do đã bỏ số tiền lớn và để yên tâm sử dụng đất bà N đã yêu cầu bà H ký hợp đồng công chứng. Nhưng bà N tìm hiểu thì được biết do đất mua của bà H là đất trồng cây lâu năm, diện tích mua không đủ để tách thửa và không thể ký hợp đồng công chứng, nên yêu cầu bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 198m² thuộc thửa 829, 830 tờ bản đồ số 21, xã Long Thới theo giấy chứng nhận số CH00815 cấp ngày 22/8/2011 - thay thế cho Giấy chứng nhận số 1006/QSĐĐ ngày 16/7/2003.

Quá trình ký hợp đồng công chứng cụ thể như sau: Ngày 27/10/2011 tại Văn phòng công chứng TC ký Hợp đồng công chứng số 00003199 có nội dung chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 198m² thuộc 02 thửa 829, 830 với giá 1.500.000.000 đồng - giá mua thực tế là 1.800.000.000 đồng. Ngày 19/11/2015 ký hợp đồng số 005750 hủy bỏ hợp đồng số 00003199 ngày 27/10/2011 đồng thời ký hợp đồng 005751/HĐ-CNQSĐĐ, Hợp đồng có nội dung chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 198m² thuộc 02 thửa 829, 830 với giá 500.000.000 đồng. Mục đích của việc hủy bỏ hợp đồng cũ và ký lại hợp đồng theo giá thấp hơn nhằm để giảm tiền thuế khi làm thủ tục giấy tờ sang tên.

Sau khi bà H khởi kiện tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và tiến hành đo đạc, xác định được phần đất thực tế bà N mua của bà H 145,2m² thuộc các thửa phân chiết 830-2, 830-3 và 829-2, 829-3 Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 19/4/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường.

Kể từ thời điểm năm 2011 bà N mua đất đến nay, vợ chồng bà N vẫn sử dụng đúng phần đất đã mua, không lấn chiếm, không tranh chấp với bà H, hiện trạng nhà đất không thay đổi. Nay bà H khởi kiện, bà N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, bà N cho rằng mình không vi phạm thỏa thuận nào trong hợp đồng. Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán đất ngày 12/4/2011, bà H cho rằng khi ký hợp đồng công chứng số 00003199 ngày 27/10/2011 thì hợp đồng giấy tay vốn dĩ không còn tồn tại, bà N đồng ý. Bà N muốn giữ nguyên hợp đồng 005751/HĐ-CNQSĐĐ ngày 19/11/2015 và ký thỏa thuận bổ sung giữa hai bên để xác nhận diện tích đất mà các bên được quyền sử dụng. Bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng vì bà cho rằng bà đã thực hiện đúng thỏa thuận, hợp đồng không thể bị vô hiệu.

Sau khi bà N mua nhà, đất vẫn giữ nguyên hiện trạng và cho thuê. Hiện tại diện tích đất được chia làm 02 phần, một phần cho ông Lê Văn H1 thuê để làm địa điểm thu mua ve chai, giá thuê một tháng là 4.500.000 đồng/tháng, phần còn

lại cho ông Nguyễn Hữu N1 thuê để làm cửa hàng mua bán, sửa chữa đồng hồ, giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích cho bà N về việc bà có thể yêu cầu trợ giúp pháp lý từ trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước nhưng bà từ chối. Bà N tự liên hệ luật sư tư vấn.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay - Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng C trình bày:

Vào năm 2011, vợ ông C là bà N có mua bán nhà đất với bà H tại xã Long Thới, huyện NB. Lần thứ nhất vào ngày 12/4/2011 ký hợp đồng mua bán đất, giá mua 1.111.500.000 đồng, diện tích đất 135m², ngày 5m, dài 27m; lần thứ hai thỏa thuận miệng, diện tích đất khoảng 108m², ngang 4m, dài 27m. Diện tích đất của cả 02 lần mua đều bao gồm cả phần rạch nằm ở giữa thửa 829 và 830 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bỏ một số tiền lớn để mua đất nên ngay từ tháng 4 năm 2011 vợ chồng ông C đã yêu cầu bà H đưa ông bà giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Ngày 27 tháng 10 năm 2011 thì bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N tại Văn phòng Công chứng TC. Thời điểm này bà N đã báo cho bà H biết do đất của bà H là đất trồng cây lâu năm nên không ký hợp đồng công chứng, không tách thửa được nên khi ký hợp đồng công chứng sẽ ghi là chuyển nhượng toàn bộ diện tích 198m², bà H đồng ý và đã ký vào hợp đồng. Năm 2011 ký hợp đồng ghi giá trị là 1.500.000 đồng, sau đó nhằm mục đích giảm thuế cho bà H khi làm thủ tục giấy tờ, đóng thuế nên đến năm 2015 bà N đã thỏa thuận với bà H hủy bỏ hợp đồng công chứng số 00003199 ngày 27/10/2011, ký lại hợp đồng số 005751/HĐ-CNQSDĐ, việc hủy bỏ hợp đồng cũ, ký lại hợp đồng mới thực hiện ngày 19/11/2015 tại Văn phòng Công chứng TC.

Sau khi bà H khởi kiện tại Tòa, căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 19/4/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường xác định được phần đất thực tế bà N mua của bà H là 145,2m² thuộc các thửa phân chiết 830-2, 830-3 và 829-2, 829-3, tờ bản đồ số 21, xã Long Thới, huyện NB.

Hiện tại diện tích đất bà N mua được chia làm 02 phần, một phần cho vợ chồng ông Lê Văn H1 thuê để làm địa điểm thu mua ve chai, giá thuê một tháng là 4.500.000 đồng/tháng, phần còn lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu N1 thuê để làm cửa hàng mua bán, sửa chữa đồng hồ, giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng. Phần đất cho thuê vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý, ông có cùng ý kiến với bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích cho ông C về việc ông có thể yêu cầu trợ giúp pháp lý từ trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước nhưng ông từ chối. Ông C tự liên hệ luật sư tư vấn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông M đã nhận được thông báo Thụ lý vụ án và giấy triệu tập của Tòa nhưng do tuổi cao nên ông không thể đến Tòa tham gia trong quá trình giải quyết vụ án. Ông M thống nhất với toàn bộ ý kiến của nguyên đơn, không có ý kiến, không cung cấp tài liệu nào khác trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn H1 và bà Lê Thị T trình bày:

Đầu năm 2011 vợ chồng ông H1 và bà T có thuê một phần diện tích đất của vợ chồng bà N, diện tích và vị trí đúng theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 19/4/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường. Giá thuê một tháng là 4.500.000 đồng, sau khi thuê làm nơi tập kết, thu mua ve chai vợ chồng ông H1 chỉ sửa chữa nhỏ, không đầu tư gì khác do đó không có yêu cầu gì trong vụ án. Vợ chồng ông H1 không liên quan đến tranh chấp của bà H và bà N do đó đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hữu N1 và bà Trần Thị Mỹ P trình bày:

Vào năm 2017 vợ chồng ông N1, bà P có thuê một phần diện tích đất khoảng 22m² thuộc thửa 829, 830 tờ bản đồ số 21 xã Long Thới, huyện NB để kinh doanh, sửa chữa đồng hồ. Diện tích và vị trí chính xác theo đúng Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 19/4/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường. Giá thuê một tháng là 8.000.000 đồng. Sau khi thuê, vợ chồng ông N1 sử dụng đúng theo hiện trạng ban đầu, do vậy không liên quan đến tranh chấp trong vụ án, đề nghị Tòa án không triệu tập và cho ông bà vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hoàng P1 và bà Trần Thị Thanh T1 trình bày:

Vào năm 2015 vợ chồng ông Phương, bà Tâm có thuê nhà đất thuộc thửa 829, 830 tờ bản đồ số 21 xã Long Thới, huyện NB để kinh doanh – bán bánh. Diện tích và vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 19/4/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường, giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng. Vợ chồng ông PH1 sau khi thuê đã sử dụng nguyên hiện trạng nhà đất ban đầu, ông bà xác định không liên quan đến vụ án, nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng TC do ông Lê Tấn P2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H được Ủy ban nhân dân huyện NB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 931097, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00815 ngày 22/8/2011, thửa đất số 829, 830 tờ bản đồ số 21 xã Long Thới, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 27/10/2011 ông M và bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho bà N theo hợp đồng 00003199. Ngày 19/11/2015 ông M, bà H và bà N ký hủy hợp đồng chuyển nhượng 00003199 và lập lại hợp đồng chuyển nhượng số 005751. Sau khi xem xét hồ sơ xác nhận Văn phòng công chứng TC đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cho ông M, bà H và bà N đúng quy định pháp luật. Văn phòng công chứng TC xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS – ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất + nhà ngày 12/4/2011 ký giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005751/HĐ-CNQSDĐ ký ngày 19/11/2015 tại Văn phòng công chứng TC giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00815 ngày 22/8/2011 do UBND huyện NB cấp cho bà H và ông M đồng thời bàn giao lại nguyên trạng nhà và đất cho bà Lê Thị H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Lê Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 2.558.750.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Văn H1, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Hữu N1, bà Trần Thị Mỹ P, ông Nguyễn Hoàng P1, bà Trần Thị Thanh T1 cùng liên đới trách nhiệm với bà N bàn giao lại nhà và đất đang sử dụng cho bà Lê Thị H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/01/2020, bị đơn - bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Lê Thị H có ông Nguyễn Minh K làm đại diện theo ủy quyền không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và có đơn yêu cầu miễn giảm án phí theo quy định.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N có ông Phạm Hoàng C làm đại diện theo uỷ quyền, không rút kháng cáo, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và có đơn yêu cầu được miễn giảm án phí theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Nguyễn Văn Đ trình bày:

- Năm 2011 ông M, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng bà N 02 lần tổng cộng là 243 m² thuộc một phần thửa 829, 830 đất trồng cây lâu năm và một phần thửa 168, 169 đất rạch chưa được hợp thức hoá. Hai bên nhận thức được rằng không đủ điều kiện về diện tích để tách thửa, nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng thì ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 829, 830 để dễ chuyển tên và đồng thời ghi giá 500.000.000 đồng là để giảm thuế cho bên chuyển nhượng. Ông M, bà H đã giao đất cho vợ chồng bà N, nên việc ông M bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là lỗi hoàn toàn của ông M bà H, vợ chồng bà N hoàn toàn không có lỗi, do đó nếu có giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì phải buộc ông M bà H bồi th1 toàn bộ thiệt hại. Cấp sơ thẩm đã có những sai lầm trong việc áp dụng pháp luật khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì việc ghi giá 500.000.000 đồng chỉ là sự thoả thuận nhằm mục đích cùng nhau kết hợp để hoàn tất việc chuyển nhượng chứ không nhằm mục đích trốn thuế. Và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2015 bị vô hiệu do giả tạo, nhưng giao dịch thực tế do hai bên thực hiện đã được thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ do đó đề nghị HĐXX căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 xem xét công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà H với vợ chồng bà N.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có ý kiến và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Các đương sự đều không có nộp thêm chứng cứ mới ngoài các chứng cứ đã nộp tại cấp sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hai thửa đất số 829 và 830, tờ bản đồ số 21, tại Ấp H, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, thay thế cho Giấy chứng nhận số 1006/QSDĐ ngày 16/7/2003 có cơ sở xác định bà H, ông M là chủ sở hữu đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 12/4/2011 bà H, ông M ký hợp đồng giấy tay bán cho bà N phần diện tích đất 135m² thuộc một phần hai thửa đất số 829, 830 tờ bản đồ số 21 xã Long Thới, huyện NB bao gồm cả phần đất rạch chưa được cấp giấy chứng nhận, hợp đồng không được chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến khoảng

tháng 10/2011 bà H, ông M bán thêm cho bà N phần đất kế bên, diện tích 108m² có diện tích 4 x 27m, lần bán này thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Sau đó hai bên ra công chứng ký hợp đồng số 005751/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2015 tại Văn phòng Công chứng TC với nội dung của hợp đồng là chuyển nhượng toàn bộ diện tích 198m² thuộc hai thửa đất số 829, 830 tờ bản đồ số 21 xã Long Thới, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét yêu cầu nguyên đơn tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005751/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2015 nhận thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại các biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận tổng diện tích của hai lần chuyển nhượng ngày 12/4/2011 và hợp đồng ngày 19/11/2015 là 142,5m² trên tổng số đất được công nhận theo giấy chứng nhận là 198m², thừa nhận của các bên phù hợp với thực tế sử dụng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đó là bà H quản lý sử dụng 55,5m², bà N quản lý sử dụng 142,5m², và cũng theo lời thừa nhận của các bên, lý do của việc chênh lệch diện tích giữa hợp đồng mua bán và thực tế đó là vì 02 thửa đất số 829, 830 với diện tích chuyển nhượng 142,5m² theo quy định không tách thửa được nên các bên đồng ý ghi vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005751/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2015 diện tích toàn bộ 02 thửa đất số 829, 830 là 198 m² nhằm mục đích để có thể làm thủ tục sang tên cho hợp pháp. Như vậy, có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng giả tạo.

Ngày 24/9/2019 Tòa án nhân dân huyện NB có công văn số 527/2019/TANB đề nghị Phòng tài nguyên và môi trường đề nghị cung cấp thông tin về việc tách thửa. Ngày 05/11/2019 phòng Tài nguyên và môi trường huyện NB có công văn số 675/TNMT có nội dung: “Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch, để sản xuất nông nghiệp được phép tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500 m² đối với đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác và là 1000 m² đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng T sản, đất làm muối”. Như vậy, không thể thực hiện việc tách thửa để công nhận quyền sử dụng đất cho bà H 55,5m², bà N 142,5m² do vậy không có cơ sở để công nhận hợp đồng mua bán thực tế giữa hai bên.

Mặt khác, các bên đương sự đều thừa nhận, giá trị chuyển nhượng một phần thuộc 02 thửa đất số 829, 830 thực tế là 1.887.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng nhằm mục đích giảm thuế là vi phạm điều cấm không được pháp luật cho phép.

Vì vậy căn cứ Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005751/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2015 giữa bà H, ông M và bà N có các nội dung như về diện tích là giả tạo, giá tiền là không đúng thực tế, giảm giá để trốn thuế là vi phạm pháp luật, vi phạm điều cấm không được pháp luật cho phép nên bị vô hiệu. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu, xét thấy:

Theo quy định tại điều 1, 2 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015, về hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi th1 thiệt hại.

Xét Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 12/4/2011 và Hợp đồng công chứng số 005751/HĐ-CNQSĐĐ ngày 19/11/2015 bị tuyên bố vô hiệu. Bà H, ông M có trách nhiệm trả cho bà N số tiền 1.887.000.000 đồng đã nhận. Bà N bàn giao lại cho bà H, ông M phần đất đang sử dụng có diện tích 142,5m². Quá trình sử dụng bà N không có sửa chữa gì lớn, không có yêu cầu gì về tài sản trên đất nên không xem xét.

Tuy nhiên, theo kết quả định giá ngày ngày 01/11/2019, giá đất hiện nay là có thay đổi so với thời điểm mua bán nên có thiệt hại xảy ra cho bên mua. Theo hướng dẫn tại nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, thiệt hại được tính:

Giá đất thực tế hiện nay: Đối với thửa đất số 830 có diện tích là 76m² x 25.000.000 đồng = 1.900.000.000 đồng. Đối với thửa đất số 829 có diện tích là 66,5m² x 20.000.000 đồng = 1.330.000.000 đồng. Thiệt hại được tính như sau: (1.900.000.000 + 1.330.000.000) – 1.887.500.000 = 1.342.500.000 đồng.

Xét về lỗi để làm căn cứ tính thiệt hại: Các bên đương sự đều thừa nhận mặc dù biết rõ diện tích đất chuyển nhượng không thể tách thửa nhưng vẫn đồng ý tiến hành việc chuyển nhượng, như vậy có đủ cơ sở để xác định lỗi của các bên là ngang nhau. Do vậy, bà N phải chịu ½ thiệt hại, bà H có trách nhiệm bồi th1 cho bà N ½ số tiền thiệt hại là 671.250.000 đồng. Như vậy, tổng cộng bà H, ông M phải trả cho bà N và ông C số tiền là: 1.887.500.000 + ½ thiệt hại = 1.887.500.000 + 671.250.000 = 2.558.750.000 đồng.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm vợ chồng ông Lê Văn H1, bà Lê Thị T, vợ chồng ông Nguyễn Hữu N1, bà Trần Thị Mỹ P và vợ chồng ông Nguyễn Hoàng P1, bà Trần Thị Thanh T1 là những người đang thuê để sử dụng nhà và đất của bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị N không có yêu cầu gì nên không xem xét.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị N có ông Phạm Hoàng C là đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp có yêu cầu định giá lại nhà đất đang tranh chấp với lý do giá đất đã định giá thấp hơn giá thực tế. Căn cứ khoản 5, Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự có quy định: *Việc định giá lại tài sản được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự.* Tuy nhiên bị đơn không đưa ra được chứng cứ cụ thể nào cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác, mặt khác thời điểm định giá ngày 01/11/2019 đến nay không có thay đổi gì nhiều và sau khi định giá cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu định giá lại nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu định giá lại theo yêu cầu của bị đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị H sinh năm 1949, Nguyễn Văn M sinh năm 1952, bị đơn bà Nguyễn Thị N sinh năm 1955, ông Phạm Hoàng C sinh năm 1955 là những người trên 60 tuổi thuộc trường hợp miễn án phí. Vì vậy cần sửa lại nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí sơ thẩm.

Từ phân tích trên, xét thấy Bản án của TAND huyện NB đã xét xử về đường lối là đúng quy định, tuy nhiên bị đơn bà N kháng cáo toàn bộ bản án nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên:

Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS 2015;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2020/DSST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí sơ thẩm. Các phần khác của bản án được giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị N có ông Phạm Hoàng C làm đại diện theo uỷ quyền, trình bày không đồng ý với quyết định của Tòa án sơ thẩm, bà kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS - ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông M bà H.

[3] Xét nguyên đơn bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2018; vô hiệu hợp đồng công chứng số 005751/HĐ-CNQSĐĐ ngày 19/11/2015 yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng công chứng số 005751/HĐ-CNQSĐĐ ngày 19/11/2015. Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 1.800.000.000 đồng. Yêu cầu bị đơn hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00815 cấp ngày 22/8/2011 và trả lại phần đất đang sử dụng.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn: Tuyên vô hiệu Hợp đồng công chứng số 005751/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2015 và Hợp đồng mua bán đất ngày 12/4/2011, HĐXX nhận thấy:

Bà H và ông M sử dụng hai thửa đất số 829 và 830, tờ bản đồ số 21, tại Ấp H, xã LT, đã được UBND Huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 931097 ngày 22/8/2011 - thay thế cho Giấy chứng nhận số 1006/QSDĐ ngày 16/7/2003.

Ngày 12/4/2011 bà H, ông M ký "Hợp đồng mua bán đất" bán cho bà N phần đất có diện tích 135m² bao gồm cả phần đất rạch chưa được cấp giấy chứng nhận, hợp đồng không được chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến khoảng tháng 10 năm 2011 bà H, ông M bán thêm cho bà N phần đất kế bên, diện tích 108m² bao gồm cả phần đất rạch chưa được cấp giấy chứng nhận, lần bán này các bên đều thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. (bl số 123, 124).

Ngày 27/10/2011, bà H, ông M cùng bà N ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 00003199 tại Văn phòng công chứng TC với nội dung chính: Chuyển nhượng thửa 829, 830 diện tích 198 m² theo giấy CN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 931097 ngày 22/8/2011. Giá chuyển nhượng 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) (bl số 76 - 79)

Đến ngày 19/11/2015 bà H, ông M cùng bà N ký "Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 005750 tại Văn phòng công chứng TC với nội dung: Huỷ bỏ toàn bộ và vô điều kiện hợp đồng số 00003199 ngày 27/10/2011 (bl số 80 - 82)

Sau đó cùng ngày 19/11/2015, cũng tại Văn phòng Công chứng TC hai bên ký tiếp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" (không có tài sản trên đất) số 005751/HĐ-CNQSDĐ với nội dung: Chuyển nhượng thửa 829, 830 diện tích 198 m² theo giấy CN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 931097 ngày 22/8/2011. Giá chuyển nhượng 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) (bl số 83 - 87).

Xét lời trình bày của bà H, ông M cùng bà N thì sau 02 lần chuyển nhượng: lần 1 là Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/4/2011 và lần chuyển nhượng thứ 2 vào tháng 10/2011 bà H, ông M đã chuyển nhượng cho bà N tổng cộng diện tích là 243 m², trong đó bao gồm 142,5m² thuộc thửa 829, 830 và phần đất kênh rạch chưa được công nhận (bl số 123, 124).

Theo giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 931097 ngày 22/8/2011 cấp cho bà H, ông M thì thửa đất 829 và 830 có mục đích sử dụng là "Đất trồng cây lâu năm" (bl số 50 - 53).

* Tại khoản 1 Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất:

a)

b) Đất trồng cây lâu năm.

* Tại điểm a khoản 4 điều 6 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định: "Nhóm đất nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

a) Đất sản xuất nông nghiệp bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm".

b)

- Tại điểm a khoản 2 điều 3 Công văn số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của UBND Thành Phố Hồ Chí Minh quy định: "Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch để sản xuất nông nghiệp được phép tách thửa nhưng các thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m² đối với đất nông nghiệp khác và 1000m² đối với đất nông nghiệp đã được quy hoạch để sản xuất nông nghiệp".

- Tại Công văn số 675/TNMT ngày 05/11/2019 phòng Tài nguyên và môi trường Huyện NB cho biết: "Căn cứ theo điểm a, khoản 2 điều 5 quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đất nông nghiệp như sau: Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch, để sản xuất nông nghiệp được phép tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m² đối với đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác và 1000m² đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối" (BL số 155).

Như vậy theo quy định pháp luật và nội dung các văn bản nêu trên thì việc ông M bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N một phần đất thuộc thửa 829, 830 (mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm) với diện tích 142,5m² nhỏ hơn diện tích tối thiểu 1000 m² là đã vi phạm việc cấm chuyển nhượng để tách thửa mà các thửa đất mới và thửa đất còn lại có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu do UBND Thành Phố Hồ Chí Minh quy định. Đồng thời việc ông M bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N một phần đất thuộc thửa 168, 169 có mục đích sử dụng: đất kênh rạch khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cấp giấy chứng nhận là vi phạm điều cấm của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 1 điều 146 LĐĐ năm 2003; Điều 188 LĐĐ năm 2013; điểm a.5 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ - HĐTP.

Do đó, có căn cứ để xác định cấp sơ thẩm tuyên các giao dịch: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/4/2011 và lần chuyển nhượng thứ 2 vào tháng 10/2011 giữa bà H, ông M với bà N vô hiệu là phù hợp với quy định tại điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 123, 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005751/HĐ-CNQSĐĐ ngày 19/11/2015 có nội dung: "Diện tích chuyển nhượng 198 m² thuộc các thửa 829, 830. Giá chuyển nhượng 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng)" (bl số 83 - 87).

Theo “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/06/2019” đã thể hiện bà H quản lý sử dụng 55,5m², bà N quản lý sử dụng 142,5m² (b1 số 140).

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm (b1 số từ số 123, 124, 147 đến 152) các bên đương sự đều thừa nhận tổng diện tích đất thực tế chuyển nhượng là 142,5m², trong tổng số 198m² đất được công nhận theo giấy chứng nhận số BE 931097 ngày 22/8/2011. Và cũng theo lời thừa nhận của các bên thì lý do các bên đồng ý ghi vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005751/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2015 diện tích chuyển nhượng là 198m² thuộc toàn bộ 02 thửa đất số 829, 830 không đúng với thực tế là nhằm mục đích để có thể làm thủ tục sang tên cho hợp pháp vì 02 thửa đất số 829, 830 với diện tích chuyển nhượng 142,5m² theo quy định không tách thửa được. Việc các bên đã ghi nhận nội dung diện tích chuyển nhượng không đúng thực tế chuyển nhượng để nhằm mục đích đối phó các quy định pháp luật liên quan là hành vi trái pháp luật và bị nghiêm cấm.

Mặt khác, hai bên xác định giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.887.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng nhằm mục đích là giảm thuế cho ông M bà H (b1 số 123, 124, 147 đến 152). Đây là hành vi vi phạm điều cấm không được pháp luật cho phép vì sẽ dẫn đến việc nhà nước bị thất thu thuế.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ cơ sở xác định cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005751/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2015 giữa bà H, ông M và bà N vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 123, 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Xét, về kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà H với vợ chồng bà, HĐXX nhận thấy:

Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán đất ngày 12/4/2011 và tháng 10/2011, bà H và ông M đã giao 142,5 m² đất cho vợ chồng bà N sử dụng từ đó cho đến nay. Vợ chồng bà N đã thanh toán cho ông M bà H số tiền 1.887.000.000 đồng. Như vậy có cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông M bà H với vợ chồng bà N thực tế đã diễn ra.

Tại Bản tường trình ngày 28/10/2019 bị đơn bà N trình bày: "chúng tôi mua nhà đất và sử dụng giữ nguyên hiện trạng...." (b1 147).

Tại Biên bản đối chất ngày 01/11/2019 bị đơn bà N trình bày: "chúng tôi kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất đã sử dụng hiện trạng nhà đất như ban đầu, không đầu tư bất kể công trình nào"(b1 148).

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21/5/2019 vợ chồng bà N ông C trình bày: "Kể từ thời điểm chúng tôi mua diện tích đất và nhà của bà H thì giữ nguyên hiện trạng và cho thuê. Hiện tại có hai người đứng ra thuê diện tích đất mà vợ chồng tôi mua là ông Lê Văn H1 và ông Nguyễn Hữu N1... những người thuê nhà là để sử dụng không có sửa chữa, đầu tư thêm vào hiện trạng nhà." (b1 128).

Tại Biên bản ghi nhận sự việc ngày 28/5/2019, ông H1, ông N1 cũng xác nhận lời trình bày của vợ chồng bà N là đúng (bl 135).

Theo “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bl 139, 140) và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 19/4/2019 (bl 126, 127)” thì nhà trên đất có kết cấu là tường tôn, mái tôn.

Từ đó, có cơ sở để xác định sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, vợ chồng bà N đã cho người khác thuê sử dụng. Trong quá trình quản lý vợ chồng bà N không sửa chữa, không tôn tạo, không xây dựng bất kỳ tài sản nào trên đất.

Tại điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về trường hợp Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức văn bản hoặc quy định bắt buộc về công chứng chứng thực, nhưng một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Toà án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Tuy nhiên, như đã phân tích như trên, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông M và H với vợ chồng bà N bị vô hiệu là do nội dung cũng như đối tượng của giao dịch đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, HĐXX không có căn cứ để công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng đất trên theo quy định của điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 như kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

[6] Về yêu cầu của nguyên đơn giải quyết hậu quả khi tuyên vô hiệu Hợp đồng công chứng số 005751/HĐ-CNQSĐĐ ngày 19/11/2015 và Hợp đồng mua bán đất ngày 12/4/2011 và kháng cáo của bị đơn đối với việc giải quyết hậu quả của cấp sơ thẩm, HĐXX nhận thấy:

Trên phần đất tại các thửa phân chiết 829-2, 829-3, 830-2, 830-3, 168-2, 169-1 có các tài sản là nhà tôn, tường tôn hiện do vợ chồng bà N quản lý và đang cho thuê được đánh số 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23 (bl 127).

Theo kết quả định giá ngày 01/11/2019 (bl 143-146) thì hiện tại:

- Thửa 830 có giá là: 25.000.000đ/01m²;
- Thửa 829 có giá là: 20.000.000đ/01m².
- Các tài sản số 21, 22, 23 còn 50% giá trị có giá là: 395.000 đồng/m²
- Các tài sản số 15, 16, 17, 18 còn 50% giá trị có giá là: 1.163.500 đồng/m²
- Các tài sản số 20 còn 50% giá trị có giá là: 589.000 đồng/m²

*Tổng trị giá 142,5 m² = (76m² x 25.000.000đ/01m²) + (66,5m² x 20.000.000đ/01m²) = 1.900.000.000đ + 1.330.000.000đ = 3.230.000.000đ. (BL 143-146)

So với thời điểm mua bán là 1.887.500.000 đồng thì giá đất hiện nay đã có thay đổi tăng thêm là: 3.230.000.000đ – 1.887.500.000đ = 1.342.500.000 đồng.

* Tổng trị giá tài sản : {[(15) + (16) + (17) + (18)] x 1.163.500đ} + { (20) x 589.000đ } + {[(21) + (22) + (23)] x 395.000 đồng/m² } = [(25m² + 36,8m² + 29,4m² + 0,8m²) x 1.163.500đ] + (18,3m² x 589.000đ) + [(18,1m² + 4,4m² + 21,5m²) x 395.000đ] = 135.200.700 đồng.

Sau khi có kết quả định giá, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện không có bất kỳ văn bản nào khiếu nại hoặc yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cho định giá lại;

Trong quá trình cấp phúc thẩm giải quyết tại "Đơn giải trình nội dung kháng cáo chi tiết" ngày 27/05/2020 cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị N cho rằng phần thẩm định giá tại giai đoạn sơ thẩm là không phù hợp với giá thị trường nhưng lại không đưa ra được các căn cứ nào cho thấy giá đất tại "Biên bản định giá" có sự không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có đất, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để định giá lại theo quy định tại khoản 5 Điều 104 BLTTDS năm 2015. Do đó HĐXX căn cứ theo kết quả định giá ngày 01/11/2019 để giải quyết vụ kiện là phù hợp và vẫn đảm bảo được quyền lợi của các bên.

Như đã phân tích ở trên, ông M bà H, bà N đều biết việc chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc các thửa 829, 830 và chuyển nhượng đất rạch chưa được Nhà nước giao đất, chưa được công nhận quyền sử dụng đất là không được vì pháp luật nghiêm cấm, nhưng hai bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng để chuyển nhượng. Dẫn đến các Hợp đồng mua bán đất ngày 12/4/2011, tháng 10/2011 và Hợp đồng công chứng số 005751/HĐ-CNQSDĐ ngày 19/11/2015 bị vô hiệu là có lỗi của cả hai bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Do vậy, kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N cho rằng ông M bà H có lỗi hoàn toàn và phải bồi tH1 toàn bộ thiệt hại là không phù hợp.

Xét thấy, từ ngay sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất đến nay, bà N ông C không có đầu tư tôn tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới trên đất. Và bà N ông C cũng đã cho ông H1 thuê với giá 4.500.000đ/ 01 tháng; cho ông N1 thuê với giá 8.000.000đ/01 tháng từ đó cho đến nay, ông H1, ông N1 xác định đã thanh toán tiền thuê đầy đủ cho ông C bà N. Do đó quyền lợi của bà N ông C trong quá trình giữ, quản lý tài sản trên đất đã được bảo đảm thông qua việc thu tiền cho thuê nhà đất hàng tháng.

Cấp sơ thẩm buộc bà H, ông M có trách nhiệm trả cho bà N số tiền 1.887.000.000 đồng đồng thời buộc ông M, bà H có trách nhiệm bồi tH1 cho vợ chồng bà N $\frac{1}{2}$ số tiền tăng thêm $= 1.342.500.000đ : 2 = 671.250.000đ$, buộc vợ chồng bà N và những người liên quan, bàn giao lại cho bà H, ông M nguyên trạng nhà đất đang sử dụng và không buộc bà H ông M bồi tH1 công sức tôn tạo, giữ gìn của vợ chồng bà N đối với tài sản giao trả là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 này là điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không buộc ông M bà H trả cho bà N ông C giá trị tài sản trên đất là có thiếu sót và chưa đảm bảo quyền lợi của bà N ông C, nên cần sửa lại phần này của bản án sơ thẩm, buộc ông M bà H phải thanh toán lại cho bà N ông C trị giá tài sản trên đất tại các thửa phân chiết 829-2, 829-3, 830-2, 830-3, 168-2, 169-1 có tổng trị giá là 135.200.700đ.

Tổng cộng ông M, bà H phải trả cho vợ chồng bà N số tiền là :

1.887.500.000đ + 671.250.000đ + 135.200.700đ (trị giá tài sản trên đất) = 2.693.950.700 đồng.

[7] Do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm vợ chồng ông Lê Văn H1, bà Lê Thị T, vợ chồng ông Nguyễn Hữu N1, bà Trần Thị Mỹ P và vợ chồng ông Nguyễn Hoàng P1, bà Trần Thị Thanh T1 là những người đang thuê để sử dụng nhà và đất của bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị N không có yêu cầu gì nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[8] Cấp sơ thẩm xác định ông Lê Văn H1, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Hữu N1, bà Trần Thị Mỹ P, ông Nguyễn Hoàng P1, bà Trần Thị Thanh T1 có trách nhiệm bàn giao lại nhà và đất đang sử dụng cho bà Lê Thị H sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời xác định trường hợp có yêu cầu hoặc tranh chấp về hợp đồng thuê nhà, đất với bà H, bà N, các ông Lê Văn H1, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Hữu N1, bà Trần Thị Mỹ P, ông Nguyễn Hoàng P1, bà Trần Thị Thanh T1 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác là phù hợp và đúng quy định pháp luật.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: HĐXX nhận thấy ông Phạm Hoàng C sinh năm 1955, bà Nguyễn Thị N sinh năm 1955, hiện nay đều đã 65 tuổi; Ông Nguyễn Văn M sinh năm 1952 hiện đã 68 tuổi, bà Lê Thị H sinh năm 1949 hiện đã 71 tuổi. Tại cấp phúc thẩm ông C bà N, ông M bà H đều có đơn xin miễn giảm tiền án phí nên được chấp nhận, nên cần sửa lại phần án phí của bản án sơ thẩm.

[10] Xét thấy các nội dung kháng cáo khác của bị đơn là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên những phần còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS - ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị N không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban TH1 vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 123, 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/08/2004 của HĐTP TAND Tối cao.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban TH1 vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Luật người cao tuổi năm 2009.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS – ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 12/4/2011 giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005751/HĐ-CNQSĐĐ ký ngày 19/11/2015 tại Văn phòng công chứng TC giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

2. Bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Hoàng C có trách nhiệm hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00815 ngày 22/8/2011 do UBND huyện NB cấp cho bà H và ông M, đồng thời bàn giao lại nguyên trạng nhà, đất cho bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn M.

3. Bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Hoàng C số tiền 2.693.950.700 đồng (hai tỷ, sáu trăm chín mươi ba triệu, chín trăm năm mươi nghìn, bảy trăm đồng).

4. Ông Lê Văn H1, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Hữu N1, bà Trần Thị Mỹ P, ông Nguyễn Hoàng P1, bà Trần Thị Thanh T1 cùng liên đới trách nhiệm với bà N, ông C bàn giao lại nhà, đất đang sử dụng cho bà Lê Thị H.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0008547 ngày 11/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0008664 ngày 12/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.500.000đ (hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0034578 ngày 16/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Hoàng C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0034863 ngày 20/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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 TP.HCM;
- TAND huyện Nhà Bè , TPHCM;
- Chi cục THADS huyện NB, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương

