

Bản án số 737/2022/DS-PT

Ngày 25 - 10 - 2022

V/v “Tranh chấp giao dịch dân sự”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 25 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 315/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp giao dịch dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2022/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1876/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 165/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2022; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2008/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thái Hồng Đ(có mặt);

Địa chỉ: Số 217/15/6, Đường số 8, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N(có mặt);

2. Ông Nguyễn Văn T(vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 50, Đường 20, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố

T4), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Văn P(Theo Giấy ủy quyền ngày 10/8/2012 và 19/10/2012) (có mặt);

Địa chỉ: Số 217, đường X, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc H(vắng mặt);
2. Ông Nguyễn Quang T2(vắng mặt);
3. Bà Phạm Thị G1(vắng mặt);
4. Ông Nguyễn Hồng Q(vắng mặt);
5. Trẻ Nguyễn Hồng Q1, sinh năm 2005;

Người giám hộ của trẻ Quyền: Ông Nguyễn Quang T2 (vắng mặt) và bà Phạm Thị G1(vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 50, Đường 20, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông (bà) H, T2, G1: Ông Ngô Văn P(Theo Giấy ủy quyền ngày 30/9/2014) (có mặt);

Địa chỉ: Số 217, đường X, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 12, đường T3, phường B, quận T4 (nay là thành phố T4), Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Văn phòng Đăng ký đất đai T5(vắng mặt);

Địa chỉ: Số 12, đường P1, Phường 7, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T4), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 168, đường Trương Văn B2, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – ông Thái Hồng Đ trình bày:

Ngày 01/3/2011, ông Thái Hồng Đ ký hợp đồng với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N cho vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 4%/tháng. Để đảm bảo cho khoản nợ vay, cùng ngày 01/3/2011 hai bên ký hợp đồng mua bán căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) có xác nhận công chứng. Ngày 01/4/2011, ông T bà N đã thanh toán được một phần nợ gốc 150.000.000 đồng. Ngày 07/7/2011, ông T bà N vay thêm 30.000.000 đồng, hai bên không lập giấy vay nợ mới mà chỉ ghi

thêm vào Hợp đồng mượn tiền đã lập ngày 01/3/2011. Đến ngày 01/10/2011, ông T bà N nợ lãi 31.000.000 đồng nên hai bên T3 hủy hợp đồng cũ và ký lại hợp đồng vay mượn ngày 01/10/2011 với số tiền nợ tổng cộng là 361.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thỏa thuận thời gian vay 03 tháng. Để đảm bảo khoản nợ, các bên đã thực hiện hủy hợp đồng công chứng mua bán nhà ký ngày 01/3/2011 và ký lại hợp đồng công chứng mua bán nhà ngày 18/10/2011. Ngày 07/02/2012, ông T bà N vay thêm 86.700.000 đồng, không lãi suất và cam kết đến ngày 07/4/2012 sẽ thanh toán toàn bộ số nợ là 447.700.000 đồng. Đến hạn ngày 07/4/2012, ông T bà N không có khả năng thanh toán nợ nên đề nghị bán nhà để trả nợ. Ngày 11/5/2012 hai bên đã thỏa thuận ký hợp đồng mua bán căn nhà và đất nêu trên với giá 570.000.000 đồng. Sau khi trừ đi khoản nợ 447.400.000 đồng, ông Đ đã thanh toán thêm cho ông T bà N số tiền là 122.600.000 đồng. Theo đề nghị của ông T bà N, ông Đ đồng ý cho ông T bà N được quyền chuộc lại căn nhà đã bán với giá 600.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày 11/5/2012. Tháng 6/2012, ông Đ thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên căn nhà dựa trên hợp đồng mua bán nhà có xác nhận công chứng ngày 18/10/2011, vì ông T bà N đề nghị sử dụng lại hợp đồng công chứng cũ ngày 18/10/2011 để khỏi tốn thêm phí công chứng lại.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phía bị đơn phải trả cho ông số tiền 570.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán viết tay ngày 11/5/2012 và tiền lãi chậm trả theo quy định của Ngân hàng Nhà nước tính từ ngày 11/5/2012 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, hủy Hợp đồng công chứng mua bán nhà số 25552 ngày 18/10/2011, hủy Hợp đồng mua bán viết tay ngày 11/5/2012 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI874194 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T4) cấp ngày 19/6/2012.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N có ông Ngô Văn P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông bà thừa nhận từ ngày 01/3/2011 đến ngày 11/5/2012 có quan hệ vay mượn nợ ông Đ nhiều lần, có thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng. Để đảm bảo cho khoản nợ vay thì đôi bên có ký kết với nhau các hợp đồng mua bán căn nhà, cụ thể:

Ngày 01/3/2011, hai bên ký hợp đồng mua bán căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) có xác nhận công chứng. Ngày 18/10/2011 các bên ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà nêu trên có xác nhận công chứng số 25549, quyển số 6/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 11/5/2012, đôi bên thỏa thuận ký kết hợp đồng mua bán nhà, không xác nhận công chứng. Theo đó, các bên chốt số tiền đã giao nhận là 570.000.000 đồng và ông Đ có cam kết cho ông T bà N thời hạn 03 tháng để chuộc lại căn nhà nhưng chưa hết thời hạn này ông Đ đã tự thực hiện thủ tục sang tên chủ sở hữu căn nhà. Vì vậy, ông T bà N yêu cầu hủy Hợp đồng mua

bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) được xác nhận công chứng số 25552, quyền số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2011 tại Phòng Công chứng Z do hợp đồng giả cách và ông Đ có lỗi vì vi phạm thời hạn cho chuộc lại căn nhà; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI874194 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T4) cấp ngày 19/6/2012.

Bị đơn xác định lỗi ở đây thuộc về ông Đ nên không tính lãi. Còn số tiền gốc chỉ là 360.000.000 đồng với lãi suất 4% trên 06 tháng là 86.400.000 đồng là cao, đề nghị Tòa án tính lãi là 1% tương đương với $360.000.000 \text{ đồng} \times 1\% \times 6 = 21.600.000 \text{ đồng}$. Vậy số tiền ông T và bà N phải trả cho ông Đ là 505.600.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Các ông (bà) Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Quang T2, Phạm Thị G1 có ông Ngô Văn P đại diện theo ủy quyền trình bày: các ông bà là con trai, con dâu của ông T bà N. Các ông bà cùng sinh sống với ông T, bà N trong căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4). Các ông bà T3 ý kiến và yêu cầu của ông T bà N đối với ông Đ.

2. Ông Nguyễn Hồng Q vắng mặt không có ý kiến trình bày.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai T5 vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:

Căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) diện tích đất ở $39,3\text{m}^2$; diện tích xây dựng $39,3\text{m}^2$ đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T4) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/3/2004 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N.

Ngày 18/10/2011, ông T bà N đã lập hợp đồng bán căn nhà này cho ông Thái Hồng Đ tại Phòng Công chứng Z, theo đó bán toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông Thái Hồng Đ.

Ngày 19/6/2012, Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T4) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02757 cho ông Thái Hồng Đ, căn nhà mang số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) với diện tích đất ở $39,3\text{m}^2$; diện tích xây dựng $39,3\text{m}^2$, thuộc thửa 136 tờ 28.

Văn phòng Đăng ký đất đai T5 nhận thấy việc chuyển nhượng nhà đất, việc các đương sự đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và việc cấp lại Giấy chứng nhận là đúng trình tự thủ tục pháp luật đất đai hiện hành. Các nội dung tranh chấp của các bên đương sự thì Văn phòng Đăng ký đất đai T5 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp của các bên theo quy định pháp luật.

4. Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:

Ngày 18/10/2011, ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị N và ông Thái Hồng Đ yêu cầu Phòng Công chứng Z chứng nhận Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 25552 đối với nhà, đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4).

Toàn bộ nội dung hợp đồng mua bán nhà là ý chí của các bên giao kết và tự nguyện, yêu cầu công chứng cũng như việc chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở đối với căn nhà mang số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) là không trái với các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trình tự thủ tục chứng nhận tuân thủ theo quy định pháp luật về công chứng là phù hợp với giấy tờ, tài liệu được các bên đương sự cung cấp trong hồ sơ.

5. Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T4) vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2014/DS-ST ngày 04/11/2014 của Tòa án nhân dân Quận 2 đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N hủy hợp đồng ký kết với ông Thái Hồng Đ về việc mua bán căn nhà và đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Thái Hồng Đ, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Quang T2 và bà Phạm Thị G1 có trách nhiệm giao căn nhà và đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Thái Hồng Đ ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 751/2015/DS-PT ngày 25/6/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 38/2014/DS-ST ngày 04/11/2014 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2016/DS-ST ngày 31/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận 2 đã tuyên xử:

Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N với bên mua là ông Thái Hồng Đ được công chứng tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 25552, quyền số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2011 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Thái Hồng Đ toàn bộ số tiền nợ và lãi phát sinh, tính từ ngày

11/5/2012 đến ngày 31/5/2016, gồm các khoản nợ: Nợ xác nhận là 570.000.000 đồng, lãi phát sinh là 168.720.000 đồng. Tổng cộng số nợ phải thanh toán 738.720.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, giao trả giấy tờ, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 751/2015/DS-PT ngày 25/6/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 21/2016/DS-ST ngày 31/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2022/DS-ST ngày 03/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4), số công chứng 25552, quyển số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2011 tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI874194 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T4) cấp ngày 19/6/2012 cho ông Thái Hồng Đ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 11/5/2012 vô hiệu.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Thái Hồng Đ số tiền 570.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn số tiền lãi 589.950.000 đồng (Năm trăm tám mươi chín triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị N căn cứ bản án được quyền liên hệ cơ quan chức năng làm lại Giấy chứng nhận chủ quyền nhà, quyền sử dụng đất cho mình.

Kể từ ngày các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N chưa thi hành thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 17/3/2022 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N là bị đơn đề nghị hủy bản án để xử lại do bản án có vi phạm về hình thức và nội dung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô Văn P đại diện cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N là bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn số tiền 505.600.000 đồng; người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông P trình bày: Bị đơn thống nhất các phần quyết định của án sơ thẩm nhưng chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 505.600.000 đồng.

Ông Đ trình bày: Không đồng ý việc kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Bà N, ông T kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà N, ông T hợp lệ. Các bên thừa nhận ngày 01/3/2011, ông T bà N vay của ông Đ 450.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 4%/tháng, cùng ngày này hai bên ký kết Hợp đồng mua bán căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4). Ngày 01/4/2011, ông T bà N thanh toán được 150.000.000 đồng nợ gốc. Ngày 07/7/2011, ông T bà N vay thêm của ông Đ 30.000.000 đồng, ghi thêm khoản nợ này vào giấy nợ cũ ngày 01/3/2011. Ngày 01/10/2011, ông T bà N còn nợ lãi là 31.000.000 đồng nên các bên thống nhất hủy giấy nợ cũ và Hợp đồng mua bán nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) cùng ngày 01/3/2011 và ký lại hợp đồng vay mượn ngày 01/10/2011 với số tiền nợ tổng cộng là 361.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời gian vay là 03 tháng. Ngày 18/10/2011, hai bên ký Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) (có công chứng). Ngày 07/02/2012, ông T bà N vay thêm 86.700.000 đồng, không lãi suất, cam kết đến ngày 07/4/2012 sẽ thanh toán toàn bộ nợ là 447.700.000 đồng.

Do không trả được nợ, ngày 11/5/2012 các bên đã thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở đối với căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) với giá 570.000.000 đồng, sau khi trừ khoản nợ 447.700.000 đồng, ông Đ còn trả thêm cho ông T bà N 122.300.000 đồng. Sau khi việc vay mượn đã thống nhất hai bên đã chốt lại khoản nợ gốc là 447.700.000 đồng và chuyển qua thanh toán tiền mua bán nhà. Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4), số công chứng 25552, quyển số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày

18/10/2011 tại Phòng Công chứng Z: Hai bên đều thừa nhận đây là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho việc vay mượn nợ, thực chất không có việc mua bán. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4), số công chứng 25552, quyền số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2011 tại Phòng Công chứng Z và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 11/5/2012 vô hiệu là có căn cứ. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, cả hai bên đều có lỗi và đều yêu cầu hủy các hợp đồng nêu trên, nên không bên nào phải bồi thường, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía ông T bà N phải trả lại cho ông Đ 570.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, xem xét toàn diện, xử đúng pháp luật. Bà N, ông T kháng cáo nhưng không đưa ra chứng cứ gì làm thay đổi nội dung vụ án, kháng cáo của bà N, ông T không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, ông T, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N là bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 01/3/2011, ông T bà N vay của ông Đ 450.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 4%/tháng, cùng ngày này hai bên ký kết Hợp đồng mua bán căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4).

Ngày 01/4/2011, ông T bà N thanh toán được 150.000.000 đồng nợ gốc.

Ngày 07/7/2011, ông T bà N vay thêm của ông Đ 30.000.000 đồng, ghi thêm khoản nợ này vào giấy nợ cũ ngày 01/3/2011.

Ngày 01/10/2011, ông T bà N còn nợ lãi là 31.000.000 đồng nên các bên T3 hủy giấy nợ cũ và Hợp đồng mua bán nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) cùng ngày 01/3/2011 và ký lại hợp đồng vay mượn ngày 01/10/2011 với số tiền nợ tổng cộng là 361.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời gian vay là 03 tháng.

Ngày 18/10/2011, hai bên ký Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) (có công chứng).

Ngày 07/02/2012, ông T bà N vay thêm 86.700.000 đồng, không lãi suất, cam kết đến ngày 07/4/2012 sẽ thanh toán toàn bộ nợ là 447.700.000 đồng.

Do không trả được nợ, ngày 11/5/2012 các bên đã thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở đối với căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) với giá

570.000.000 đồng, sau khi trừ khoản nợ 447.700.000 đồng, ông Đ còn trả thêm cho ông T bà N 122.300.000 đồng.

Tháng 6/2012, ông Đ thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên căn nhà số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4) dựa trên Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở xác nhận công chứng ngày 18/10/2011.

[2.2] Trong quá trình vay mượn nợ, sau khi đã thống nhất hai bên đã chốt lại khoản nợ gốc là 447.700.000 đồng và chuyển qua thanh toán tiền mua bán nhà, hiện nay các bên còn ràng buộc nhau 02 Hợp đồng là:

- + Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4), số công chứng 25552, quyền số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2011 tại Phòng Công chứng Z;

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 11/5/2012 (giấy tay).

Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4), số công chứng 25552, quyền số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2011 tại Phòng Công chứng Z: Hai bên đều thừa nhận đây là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho việc vay mượn nợ, thực chất không có việc mua bán. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu có căn cứ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 11/5/2012 (giấy tay): Hai bên chỉ viết giấy tay, không có công chứng, vi phạm về mặt hình thức theo quy định. Về nội dung: tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng này, các bên đều biết căn nhà trên đã được ký mua bán tại Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4), số công chứng 25552, quyền số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2011 tại Phòng Công chứng Z và chưa bị hủy nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch này, vi phạm vào điều cấm của pháp luật, hợp đồng này bị vô hiệu cả về nội dung lẫn hình thức, Tòa án tuyên bố vô hiệu là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4), số công chứng 25552, quyền số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2011 tại Phòng Công chứng Z và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 11/5/2012 vô hiệu là có căn cứ.

Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng và tuyên bố vô hiệu: căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, do hai hợp đồng trên đều vô hiệu, không phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự từ khi ký kết. Trong trường hợp này, cả hai bên đều có lỗi và đều yêu cầu hủy các hợp đồng nêu trên, nên không bên nào phải bồi thường, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía ông T bà N phải trả lại cho

ông Đ 570.000.000 đồng. Phía ông Đ trả lại giấy tờ nhà cho ông T bà N. Tuy nhiên do ông Đ đã làm lại Giấy chủ quyền nhà qua tên mình, nên cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI874194 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T4) cấp ngày 19/6/2012 cho ông Đ. Ông T bà N được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm lại hoặc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận.

Việc bị đơn cho rằng lỗi ở đây thuộc về ông Đ nên không tính lãi, còn số tiền gốc chỉ là 360.000.000 đồng với lãi suất 4% trên 06 tháng là 86.400.000 đồng là cao, đề nghị tính lãi là 1% tương đương với 360.000.000 đồng x 1% x 6 = 21.600.000 đồng, số tiền ông T và bà N chỉ phải trả cho ông Đ là 505.600.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận, vì trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét đối với số tiền gốc các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà là 570.000.000 đồng, không có lãi suất, còn số tiền mượn trước đây các bên đã thống nhất thanh toán xong.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả tiền lãi trên số tiền 570.000.000 đồng tính từ tháng 5/2012 đến hết tháng 12/2021 là 589.950.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận, nguyên đơn đồng ý và không kháng cáo.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, vụ án qua nhiều lần xét xử kéo dài từ năm 2012 đến nay, Tòa án cấp sơ thẩm lần này giải quyết đúng pháp luật. Bà N, ông T kháng cáo nhưng không đưa ra chứng cứ gì làm thay đổi nội dung vụ án, kháng cáo của bà N, ông T không có cơ sở. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, ông T, giữ nguyên án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N, ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 131, 124, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 34, Điều 227, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2022/DS-ST ngày 03/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 50, Đường 20, khu phố 3, phường T1, Quận 2 (nay là thành phố T4), số công chứng 25552, quyển số 6/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2011 tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI874194 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T4) cấp ngày 19/6/2012 cho ông Thái Hồng Đ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 11/5/2012 vô hiệu.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Thái Hồng Đ số tiền 570.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn số tiền lãi 589.950.000 đồng (Năm trăm tám mươi chín triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị N căn cứ bản án được quyền liên hệ cơ quan chức năng làm lại Giấy chứng nhận chủ quyền nhà, quyền sử dụng đất cho mình.

Kể từ ngày các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N chưa thi hành thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn – ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.800.000 đồng (Hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng), nhưng được miễn vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 02581 ngày 09/10/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố T4).

Nguyên đơn – ông Thái Hồng Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.598.000 đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi tám nghìn đồng), được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) theo Biên lai thu số 02533 ngày 19/9/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố T4) và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001440 ngày 28/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông Đ còn phải nộp 18.298.000 đồng (Mười tám triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn – ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

4. Về thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trú).

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

Đinh Ngọc Thu Hương