

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 207/2018/DS-PT

Ngày 09 - 8 - 2018

V/v "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở
và quyền sử dụng đất ở vô hiệu và hủy
Giấy chứng nhận QSHNỞ và QSDĐO".

**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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Bà Mai Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 09 tháng 8 năm 2018, 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: 440/2017/TLPT-
DS ngày 18 tháng 12 năm 2017 về việc " tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và
quyền sử dụng đất ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1381/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm
2017 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 451/2018/QĐ-PT ngày
28 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 162/52 (số cũ: 128/12/7) Đường N1, Phường 17, quận G, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1975; trú tại: 535 Đại lộ Bình Dương, Tổ 2,
Khu phố 1, phường N2, thành phố M, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy
quyền của nguyên đơn, theo Hợp đồng ủy quyền số 012236, ngày 15/12/2016 tại
Văn phòng công chứng Sở Sao, tỉnh Bình Dương (có mặt).

2. Ông Phạm Quốc T1 (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hoàng Vũ P (vắng mặt) có đơn xin hoãn phiên tòa.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 121Bis Đường N3, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1935;

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1945.

Cùng địa chỉ: 162/52 (số cũ: 128/12/7) Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1975; trú tại 535 Đại lộ Bình Dương, Tổ 2, Khu phố 1, phường N2, thành phố M, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị V, theo Hợp đồng ủy quyền số 012237, ngày 15/12/2016 tại Văn phòng công chứng Sở Sao, tỉnh Bình Dương (có mặt).

3. Ngân hàng C.

Trụ sở: 198 Đường N4, quận K1, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Nhiệt T2, sinh năm 1977, là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng C, theo Giấy ủy quyền số: 035/UQ-TBN-HCNS, ngày 09/12/2016 (có mặt).

- Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Nam H1, sinh năm 1979; trú tại: 19 Quang Trung, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền số 31/UQ ngày 27/7/2017 của Ủy ban nhân dân quận G (xin vắng mặt).

- Phòng Công chứng Số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Vũ A, sinh năm 1976; trú tại: 278 Đường A1, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền ngày 09/11/2016 của Phòng Công chứng Số 5 (xin vắng mặt).

- Ông Trần Hữu P1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 121Bis Đường N3, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1974; trú tại: 121Bis Đường N3, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy

quyền số 00027473, ký ngày 29/9/2017 tại Văn phòng công chứng Đàm Sen (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Vũ Mạnh T là đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn trình bày: Ngày 21/12/2010, ông Nguyễn Văn N có vay bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng), thời hạn vay là 03 tháng, lãi suất vay là 0,4%/tháng. Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay trên là căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 162/52 (số cũ: 128/12/7) Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8481/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 14/7/2004, cập nhật biến động quyền sử dụng, quyền sở hữu ngày 27/6/2008. Việc vay tiền hai bên có làm hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực.

Cùng ngày 21/12/2010, bà H yêu cầu ông N phải ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản thế chấp nói trên cho bà, khi nào ông N có tiền trả nợ thì hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng. Theo đó, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 162/52 (số cũ: 128/12/7) Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 31269, quyền số 12, ngày 21/12/2010 tại Phòng Công chứng Số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau này, ông N biết được bà H đã thực hiện thủ tục cập nhật chủ sở hữu đối với căn nhà và đất nói trên và được Ủy ban nhân dân quận G cập nhật đăng bộ sang tên ngày 08/9/2011, đồng thời căn nhà và đất này được bà H dùng làm tài sản thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng C – Chi nhánh Tân Bình.

Ông N cho rằng, Hợp đồng công chứng số 31269, quyền số 12, ngày 21/12/2010 tại Phòng Công chứng Số 5, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng giả tạo và biên bản giao nhận nhà và hợp đồng thuê nhà ngày 21/12/2010 cũng là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 21/12/2010, bản chất giao dịch giữa ông N và bà H là giao dịch vay tài sản, do đó ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 31269, quyền số 12, ký ngày 21/12/2010 tại Phòng Công chứng số 5 vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8481/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 14/7/2004 có phân đăng bộ sang tên ngày 08/9/2011 cho bà Nguyễn Thị Thu H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Ngày 21/12/2010, ông Nguyễn Văn N có mượn bà số tiền 2.800.000.000 đồng để đáo hạn cho khoản vay tại Ngân hàng U – Chi nhánh Văn Lang, ngay sau khi đáo hạn xong sẽ vay lại ngân

hàng và trả tiền cho bà. Ông N chỉ mượn bà số tiền đó trong một ngày và để bà yên tâm ông N lập 01 bản hợp đồng viết tay về việc bà có cho ông N vay số tiền là 2.800.000.000 đồng (*Hai tỷ tám trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, sau khi đáo hạn, do ngân hàng không chấp nhận cho vay lại, trong khi đang cần tiền thanh toán nợ và làm ăn, nên ông N đã đề nghị bà H mua căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 162/52 (số cũ: 128/12/7) Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi hoàn tất thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, ông N có ký biên bản bàn giao nhà và đề nghị bà cho ông N thuê lại nhà, vì vậy hai bên đã ký thêm hợp đồng cho thuê căn nhà nói trên.

Sau khi hoàn thành việc đăng bộ sang tên theo quy định, năm 2011 bà H dùng căn nhà và đất trên làm tài sản thế chấp vay tiền tại Ngân hàng C – Chi nhánh Tân Bình. Do làm ăn thất bại, không có khả năng trả nợ, bà H có liên hệ ông N yêu cầu ông mua lại căn nhà và đất trên nhưng ông N không đưa ra phương án giải quyết, dùng nhiều lý do để trì hoãn, cố tình kéo dài thời gian để chiếm dụng căn nhà của bà.

Bà H cho rằng, hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà và đất nói trên là hoàn toàn tự nguyện, việc chuyển nhượng hai bên đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, bà cũng đã thực hiện việc đăng bộ sang tên theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Hơn nữa, khi ngân hàng khởi kiện bà tại Tòa án nhân dân Quận 3 và Tòa án nhân dân thành phố về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản mà tài sản thế chấp là căn nhà 162/52 (số cũ: 128/12/7) Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông N tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng tại các buổi làm việc, hòa giải và tại các phiên tòa, ông N không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng nhà cho bà H mà chỉ có ý kiến xin được mua lại căn nhà này. Điều này đã khẳng định giao dịch giữa ông N với bà H là giao dịch mua bán nhà chứ không phải giao dịch vay mượn như ông N trình bày. Do đó, bà không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với việc bà cho ông N thuê nhà, kể từ khi ký hợp đồng thuê nhà đến nay đã 93 tháng, ông N mới chỉ trả cho bà được tổng cộng là 380.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi triệu đồng*) tiền thuê nhà. Hiện gia đình ông N vẫn còn đang ở thuê tại nhà của bà. Đối với khoản tiền thuê nhà mà ông N còn thiếu, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này và bà sẽ khởi kiện ông N bằng vụ án khác.

Ông Hồ Nhiệt T2 - Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng C trình bày: Ngân hàng C – Chi nhánh Tân Bình đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục trước khi ký hợp đồng cấp tín dụng đối với khách hàng là bà Nguyễn Thị Thu H như: xác minh tính pháp lý, thẩm định giá đối với tài sản bảo đảm, xem xét kế hoạch và phương án trả nợ,... Theo đó, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 31269, ngày 21/12/2010 tại Phòng Công chứng số 5, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8481/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 14/7/2004, cập nhật đăng bộ ngày 08/9/2011 thể hiện chủ

sở hữu hợp pháp của căn nhà và đất tại địa chỉ 162/52 (số cũ: 128/12/7) Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là bà Nguyễn Thị Thu H, nên việc ngân hàng cấp tín dụng với tài sản bảo đảm cho khoản vay là căn nhà và đất nói trên là phù hợp với các quy định của pháp luật. Do đó, để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của ngân hàng, ông Hồ Nhiệt T2 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Đỗ Nam H1 - Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận G trình bày: Căn nhà và đất tại địa chỉ 162/52 (số cũ: 128/12/7) Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị V là chủ sử dụng, sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8481/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 14/7/2004. Ngày 11/6/2008, ông K và bà V tặng căn nhà và đất trên cho ông Nguyễn Văn N theo Hợp đồng tặng cho số 17349, quyền số 06, tại Phòng Công chứng số 5, ông N đăng bộ sang tên ngày 27/6/2008 và cập nhật diện tích xây dựng ngày 22/5/2009. Ngày 21/12/2010, ông N chuyển nhượng căn nhà và đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 31269, quyền số 12, ngày 21/12/2010 tại Phòng Công chứng số 5, bà H đã đăng bộ sang tên ngày 08/9/2011.

Ông H1 cho rằng, việc Ủy ban nhân dân quận G thực hiện cập nhật đăng bộ cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Thu H trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết tại Phòng công chứng có thẩm quyền là đúng trình tự, thủ tục. Do đó, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8481/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 14/7/2004 có phần đăng bộ sang tên ngày 08/9/2011 trên của nguyên đơn là không có cơ sở, ông không đồng ý.

Ông Trương Vũ A - Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Ngày 21/12/2010, Phòng Công chứng số 5 có nhận hồ sơ yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với bất động sản tại địa chỉ 162/52 (số cũ: 128/12/7) Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn N và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H. Xét thấy các tài liệu, giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản các bên cung cấp đã đầy đủ và hợp pháp, sau khi giải thích nội dung, ý nghĩa, hậu quả pháp lý, các bên đã tự nguyện ký hợp đồng theo đúng quy định và Công chứng viên đã chứng nhận giao dịch. Do đó, việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31269, quyền số 12, ngày 21/12/2010 là đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng nêu trên vô hiệu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Ông Vũ Mạnh T, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn K trình bày: thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Ông Vũ Mạnh T, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị V trình bày: thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Bà Nguyễn Thị Thu H, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hữu P1 trình bày: thống nhất với ý kiến của bị đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1381/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005: Không chấp nhận các yêu cầu của ông Nguyễn Văn N về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng 31269, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2010 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8481/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 14/7/2004 có nội dung cập nhật đăng bộ sang tên ngày 08/9/2011 cho bà Nguyễn Thị Thu H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2017, ông Vũ Mạnh T là đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn Văn N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông N nêu đã được nộp trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm. Nay ông không nộp bổ sung thêm chứng cứ gì mới, nhưng ông cho rằng Tòa cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ một cách không đúng nên dẫn đến việc phán quyết không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là sai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Mặt khác, ông T xin không nêu lý do vì sao ông N không có ý kiến về việc bà H đồng ý bán lại căn nhà trên cho ông N và đề nghị ông N hoàn trả lại số tiền 2 tỷ 8 trăm triệu đồng và số tiền trượt giá sau 8 năm là 500 triệu đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện ủy quyền của Ngân hàng C không có ý kiến tranh luận, chỉ đề nghị tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Thủ tục tại cấp phúc thẩm: Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N là người kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Trong quá trình tiến hành tố tụng tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn tiếp tục ủy quyền cho Ông Phạm Quốc T1 làm người đại diện ủy quyền thứ 2 và mời luật sư Hoàng Vũ P bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N. Phiên tòa lần một vào ngày 19/4/2018, tòa phúc thẩm tòa án nhân dân cấp cao chấp nhận yêu cầu xin hoãn phiên tòa của phía nguyên đơn do Ông Phạm Quốc T1 yêu cầu. Phiên tòa phúc thẩm hôm nay (09/8/2018) phía nguyên đơn có đại diện ủy quyền là ông Vũ Mạnh T có mặt. Tuy nhiên, Ông Phạm Quốc T1 vắng mặt không có lý do và luật sư Hoàng Vũ P nộp đơn xin hoãn phiên tòa, nêu lý do đi công tác xa và không nộp chứng cứ kèm theo trình bày.

Hội đồng xét xử xét thấy lý do xin hoãn phiên tòa lần thứ 2 của luật sư nêu không thuộc trường hợp bất khả kháng và cũng không có chứng cứ nào chứng minh. Hơn nữa, việc vắng mặt của người đại diện ủy quyền thứ 2 cho ông N không có lý do nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn ông Nguyễn Văn N có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng 31269, quyền số 12, ngày 21/12/2010 tại Phòng công chứng số 5 vô hiệu, đồng thời nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8481/2004 cho Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 14/7/2004 có phần đăng bộ sang tên ngày 08/9/2011 và xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vô hiệu với lý do nhằm che giấu một giao dịch khác, nội dung đơn khởi kiện không đề cập đến việc công chứng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh có vi phạm pháp luật hay không. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ việc là “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nhận định, đánh giá chứng cứ và phán quyết của bản án sơ thẩm xét thấy: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N cho rằng Hợp đồng công chứng số 31269, quyển số 12, ngày 21/12/2010 tại Phòng công chứng Số 5, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng giả tạo, đồng thời các biên bản giao nhận nhà và hợp đồng thuê nhà ngày 21/12/2010 cũng là giả nhằm che giấu hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 21/12/2010. Bà H không chấp nhận phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông N. Bà H lý giải cho việc cùng ngày 21/12/2010 ông N ký hợp đồng vay tiền của bà là: Ngày 21/12/2010, ông Nguyễn Văn N có mượn bà số tiền 2.800.000.000 đồng để đáo hạn cho khoản vay tại Ngân hàng U – Chi nhánh Văn Lang, ngay sau khi đáo hạn xong sẽ vay lại ngân hàng và trả tiền cho bà. Ông N chỉ mượn bà số tiền đó trong một ngày và để bà yên tâm ông N lập 01 bản hợp đồng viết tay về việc bà có cho ông N vay số tiền là 2.800.000.000 đồng (*Hai tỷ tám trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, sau khi đáo hạn, do ngân hàng không chấp nhận cho vay lại, trong khi đang cần tiền thanh toán nợ và làm ăn, nên ông N đã đề nghị bà H mua căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 162/52 (số cũ: 128/12/7) Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hội đồng xét xử nhận thấy, một giao dịch dân sự do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì thực tế các bên tham gia giao dịch sẽ thực hiện giao dịch bị che giấu (Hợp đồng vay tiền) và không thực hiện giao dịch dân sự giả tạo (hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở).

Trong vụ án này, ngày 21/12/2010, ông N và bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 162/52 đường Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng công chứng số 31269, quyển số 12, ngày 21/12/2010 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ hợp đồng công chứng này, ông N và bà H tiếp tục ký biên bản bàn giao nhà và ký hợp đồng cho thuê căn nhà nói trên. Sau đó, phía bên mua là bà Nguyễn Thị Thu H đã thực hiện việc đăng bộ, sang tên theo quy định của pháp luật và dùng căn nhà và đất trên làm tài sản thế chấp vay tiền tại Ngân hàng C – Chi nhánh Tân Bình điều này thể hiện quyền sở hữu hợp pháp về căn nhà của bà H, ông N sau đó ký hợp đồng thuê lại căn nhà để gia đình tiếp tục sử dụng, từ hợp đồng thuê nhà này, ông N đã thừa nhận quyền sở hữu về tài sản đối với căn nhà địa chỉ số 162/52 đường Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của bà H. Đồng thời, trong quá trình thuê, bên thuê đã thực hiện việc thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê. Khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần ngoại thương khởi kiện bà H tại Tòa án nhân dân Quận 3, ông N tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết căn nhà số 162/52 đường Đường N1 đã được bà H thế chấp cho Ngân hàng nhưng ông N không có ý kiến về xác định hợp đồng mua bán giả tạo mà chỉ xin mua lại nhà, điều này thể hiện ông N biết và thừa nhận quyền sở hữu về tài sản của bà H đối với căn nhà số 162/52 đường Đường N1.

Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm bà H chấp nhận cho ông N chuộc lại căn nhà và trả cho bà số tiền đã nhận khi bà mua nhà của ông N cách đây 8 năm cộng với số tiền trượt giá tại thời điểm hiện nay là 500 triệu đồng nhưng ông N cũng không thực hiện và cũng không đưa ra quan điểm về điều này. Trong khi đó, theo phía đại diện ngân hàng nêu giá căn nhà đang có tranh chấp nêu trên theo định giá của Ngân hàng khi cho vay khoảng 4 tỷ 200 triệu đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy, sau khi ký hợp đồng công chứng số 31269 ngày 21/12/2010 tại Phòng công chứng số 5 đối với nhà và đất tại địa chỉ 162/52 đường Đường N1 thì hai bên đã thực hiện hợp đồng, bên bán là ông N thừa nhận quyền sở hữu về tài sản về mặt pháp lý là của bà H thông qua việc thuê lại nhà, việc không có ý kiến về việc bà H dùng căn nhà số 162/52 để thế chấp ngân hàng. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có sự công chứng số 31269, quyển số 12, ngày 21/12/2010 tại Phòng công chứng Số 5, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thu H là phù hợp quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8481/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 14/7/2004 có phần đăng bộ sang tên ngày 08 tháng 9 năm 2011 cho bà Nguyễn Thị Thu H, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thủ tục cập nhật, đăng bộ sang tên chủ sở hữu nhà và đất tại địa chỉ 162/52 đường Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng đã được phòng công chứng có thẩm quyền chứng nhận là phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8481/2004 với phần đăng bộ sang tên ngày 08/9/2011 nói trên của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N là có cơ sở pháp luật.

Hơn nữa, sau khi nộp đơn kháng cáo, phía nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ mới so với cấp sơ thẩm để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình.

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận nội dung đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của vị Kiểm sát viên, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

I/ Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1381/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 162/52 đường Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được công chứng chứng thực tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng 31269, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2010 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thu H.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8481/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 14/7/2004 có nội dung cập nhật đăng bộ sang tên ngày 08/9/2011 cho bà Nguyễn Thị Thu H đối với căn nhà tại địa chỉ 162/52 đường Đường N1, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng ông Nguyễn Văn N phải chịu nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí ông Vũ Mạnh T nộp thay số 0048032 ngày 27/10/2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Những phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Thị Tú Oanh

Phan Văn Yên

Phạm Thị Duyên