

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 946/2020/DSPT

Ngày: 28/9/2020

Về việc “Tranh chấp Hợp đồng vay
tài sản và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất”

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Đào Quốc Thịnh

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Ông Nguyễn Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 21 và 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
367/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DSST ngày 05/5/2020 của Tòa án
nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3624/2020/QĐPT-DS ngày 21
tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 9531/2020/QĐH ngày 27 tháng
8 năm 2020 và Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 10725/2020/QĐPT-DS ngày
16/9/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: - Ông Chu Xuân L1, sinh năm: 1938 (có mặt)

- Bà Vũ Thị L2, sinh năm: 1945 (có mặt)

Địa chỉ: Số B đường N, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Doãn
T1 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh (vắng mặt khi tuyên
án)

Bị đơn: 1. Bà Trương Thị Hồng T2, sinh năm: 1972 (vắng mặt khi tuyên
án).

Địa chỉ: Số E Khu căn hộ F, đường H, tổ I, ấp K, xã P, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2:

- Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Số M, lô U chung cư Q, số R đường S, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Nhật H1, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Số V đường Đ, phường V2, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Đào Thanh H2, sinh năm: 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, đường L2, phường Đ2, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1935 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số U2, khu phố W1, đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm: 1964

- Bà Nguyễn Nhật H4, sinh năm: 1968

Địa chỉ: Số U2, khu phố W1, đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3, bà H4:

- Bà Đinh Thị Thu V, sinh năm: 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Số X1, đường Z, phường B2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đinh Thanh T3, sinh năm: 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số R1, đường Đ3, phường T2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Quang H5, sinh năm: 1996 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số U2, khu phố W1, đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Cháu Nguyễn Trí H6, sinh năm: 2005

Địa chỉ: Số U2, khu phố W1, đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của cháu H6: Ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 (là cha mẹ ruột) (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2014 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/01/2015, nguyên đơn ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2 trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Văn T trình bày:

Nguyên đơn có quen biết với bị đơn là bà Trương Thị Hồng T2, sau đó bà T2 giới thiệu ông Đào Thanh H2 là chồng đang công tác tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Bình Dương. Năm 2011, bà T2 có nhờ nguyên đơn đứng ra vay tiền của ngân hàng VPBank nhiều lần, tài sản thế chấp là căn nhà số B đường N, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận: Bà T2 phải trả lãi cho nguyên đơn tổng cộng là 4%/tháng (trong đó trả lãi cho ngân hàng là 2,4%, trả lãi thêm cho nguyên đơn là 1,6%/tháng). Việc thỏa thuận này hai bên không làm giấy tờ. Ngày 15/3/2011, nguyên đơn ký Hợp đồng tín dụng số: SGN11C01274A, vay của Ngân hàng VPBank số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 18/05/2011, bà T2 viết giấy mượn số tiền 1.000.000.000 đồng và cam kết 01 tuần sẽ trả gốc và lãi để đóng cho ngân hàng. Để làm tin, bà T2 có giao cho nguyên đơn giữ 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 584154, số vào sổ cấp GCN: H01804, tọa lạc tại xã N2, huyện C2, thửa 212, tờ bản đồ số 51, diện tích 56.375m² do Ủy ban nhân dân huyện C2, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/3/2007 cho bà T2. Sau đó, nguyên đơn tiếp tục cho bị đơn vay nhiều lần nữa, tổng cộng là 3.500.000.000 đồng. Quá trình thực hiện, bị đơn có trả cho nguyên đơn một phần nợ gốc, lãi để trả cho ngân hàng. Ngày 25/6/2012, bị đơn viết giấy mượn số tiền 2.255.000.000 đồng. Ngày 19/11/2012, ông H2 viết giấy mượn bà L2 số tiền 3.575.000.000 đồng (trong đó tiền gốc: 2.255.000.000 đồng; Tiền lãi: 1.320.000.000 đồng) và cam kết trả trong vòng 03 tháng kể từ ngày 19/11/2012. Ngày 17/9/2013, ông H2 đã xác nhận lại bằng giấy nhận nợ và cam kết trả nợ với nội dung: số nợ gốc: 2.250.000.000 đồng (thực tế là 2.255.000.000 đồng, do ông H2 ghi sai thiếu mất 5.000.000 đồng), tiền lãi và lãi phạt tại Ngân hàng VPBank là 4.650.000.000 đồng, tổng cộng là 6.900.000.000 đồng. Phương án để trả các khoản trên, nguyên đơn sẽ đứng ra vay số tiền 6.000.000.000 đồng tại Ngân hàng ACB và để vay được tiền phải trả chi phí dịch vụ số tiền 240.000.000 đồng, nên ông H2 viết giấy mượn số tiền 240.000.000 đồng, số tiền này lấy từ số tiền 6.000.000.000 đồng vay tại Ngân hàng ACB. Ngày 18/09/2013, nguyên đơn nhờ con gái là Chu Hòa T4 đứng tên vay của Ngân hàng ACB số tiền 6.000.000.000 đồng (thời hạn vay là 10 năm, lãi suất 01%/tháng). Hàng tháng, bị đơn sẽ trả gốc và lãi cho ngân hàng, số tiền chênh lệch 900.000.000 đồng, bị đơn cam kết trả trong thời hạn 02 năm. Ngoài ra, vào khoảng tháng 09/2012, vợ chồng bị đơn còn lợi dụng lòng tin của nguyên đơn lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 584154, số vào sổ cấp GCN: H01804 tọa lạc tại Bình Dương và giao cho nguyên đơn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S0634, tọa lạc tại xã P3, huyện N2, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 14, diện tích 6961m² do Ủy ban nhân dân huyện N2, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/6/2001 cho bà T2. Sau khi lấy được giấy chứng nhận tại Bình Dương, bị đơn không trả tiền mà tẩu tán tài sản bằng cách tặng cho mẹ ruột là bà Nguyễn Thị G, sau đó bà G lại ủy quyền cho bà T2 chuyển nhượng.

Quá trình mượn tiền, ông Đào Thanh H2 có trả cho ông Chu Xuân L1 số tiền 549.000.000 đồng, cụ thể:

- Tài khoản số 071-00-405116-1-01 của ông Chu Xuân L1 tại Ngân hàng SCB - Chi nhánh Gia định, ông H2 chuyển khoản cho ông L1 số tiền 190.000.000 đồng (Ngày 03/12/2011 chuyển 20.000.000 đồng, Ngày. 16/12/2011 chuyển 25.000.000 đồng, Ngày 07/01/2012 chuyển 60.000.000 đồng, Ngày 18/01/2012 chuyển 20.000.000 đồng, Ngày 09/3/2012 chuyển 35.000.000 đồng, Ngày 28/3/2012 chuyển 30.000.000 đồng).

- Tài khoản số 060003005162 của ông Chu Xuân L1 tại Ngân hàng Sacombank - Phòng giao dịch N: ông H2 nộp tiền mặt là 160.000.000 đồng vào tài khoản ngày 06/09/2012.

- Ông H2 nộp tiền mặt vào tài khoản nêu trên cho ông L1 03 lần tổng cộng là 199.000.000 đồng (Ngày 05/12/2011 nộp 20.000.000 đồng, Ngày 27/12/2011 nộp 9.000.000 đồng, Ngày 22/02/2012 nộp 170.000.000 đồng). Các khoản này trả trước khi bà T2, ông H2 ký xác nhận nợ ngày 25/6/2012.

Nguyên đơn khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/3/2020 là 11.886.000.000 (Mười một tỷ, tám trăm tám mươi sáu triệu) đồng, gồm:

+ Nợ gốc: 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng;

+ Lãi phạt tại Ngân hàng ACB từ ngày 18/9/2013 đến ngày 18/3/2020 là 4.746.000.000 đồng (6.000.000.000 đồng x 1%/tháng x 79 tháng);

+ Số tiền 900.000.000 đồng, theo Giấy cam kết ghi ngày 17/9/2013;

+ Số tiền 240.000.000 đồng, theo Giấy mượn tiền ghi ngày 17/9/2013.

+ Yêu cầu Tòa án xem xét có biện pháp kê biên tài sản của bà T2 để đảm bảo thi hành án đối với khoản tiền mà bị đơn nợ nguyên đơn.

Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn - bà Trương Thị Hồng T2 và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Năm 2011, bà T2 có nhu cầu nên có đến Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB)-Chi nhánh Bình Dương để vay tiền, có gặp và quen biết với ông Đào Thanh H2. Thông qua bà T2, ông H2 biết vợ chồng bà L2 là người chuyên cho vay và ông H2 đang có nhu cầu vay để làm dịch vụ đáo hạn ngân hàng cho các khách hàng đến kỳ đáo hạn: Ngày 18/05/2011, ông H2 mượn của vợ chồng bà L2 1.000.000.000 đồng (vào thời điểm này bà T2 chưa kết hôn với ông H2) để cho khách hàng vay để đáo hạn tại ngân hàng. Bà T2 và ông H2 kết hôn ngày 12/9/2011 và ly hôn ngày 06/12/2012. Ngày 25/6/2012, ông H2 tự ý mượn thêm của vợ chồng bà L2 2.255.000.000 đồng, không thông qua sự đồng ý của bà T2 nhưng vì không am hiểu pháp luật nên bà T2 ký. Bà T2 và người đại diện theo ủy quyền cho rằng bà T2 đã ly hôn với ông H2, hiện không còn tài sản chung nên bà T2 sẽ trả cho nguyên đơn một nửa của số tiền 2.255.000.000 đồng là 1.127.500.000 đồng. Ngày 06/09/2012, ông H2 đã trả cho nguyên đơn 160.000.000 đồng vào tài khoản và tại các phiên toà, bà L2 thừa nhận bà T2 có

trả số tiền 250.000.000 đồng nên đề nghị trừ vào nợ gốc. Sau khi cân trừ bà T2 sẽ trả cho nguyên đơn số tiền là 717.500.000 đồng [1.127.500.000 đồng - (160.000.000 đồng + 250.000.000 đồng)] và đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật từ ngày vay. Các khoản tiền còn lại ông H2 ký mượn của vợ chồng bà L2 sau khi đã ly hôn với bà T2 thì ông H2 tự chịu trách nhiệm.

Đối với hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T2 xác nhận vào ngày 24/4/2014 có ký hợp đồng bán căn nhà, đất số U2 đường Z, phường P2, Quận A cho bà Nguyễn Nhật H4 với giá 11.550.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà T2 đã nhận số tiền 200.000.000 đồng và đến ngày 28/4/2014, bà T2 nhận số tiền 1.300.000.000 đồng. Khi mua bán ông H3, bà H4 đều biết phần tài sản gắn liền với đất chưa công nhận và nhà đang thế chấp tại ngân hàng, để thực hiện được việc mua bán, hai bên thỏa thuận lại giá mua bán nhà và việc giải chấp hồ sơ nhà tại ngân hàng. Giá mua bán hai bên thống nhất là 11.800.000.000 đồng, được thể hiện trong Hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2014. Bà T2 đã nhận của ông H3, bà H4 tổng số tiền là 11.300.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng. Bà T2 đồng ý tiếp tục bán căn nhà, đất nêu trên nhưng yêu cầu vợ chồng ông H3, bà H4 thanh toán cho bà số tiền 2.000.000.000 đồng, bao gồm cả 500.000.000 đồng chưa thanh toán theo hợp đồng đặt cọc, để bà T2 trả cho ông T4 500.000.000 đồng vì ông T4 là người bỏ tiền ra xây dựng nhà vào năm 2007, trả cho vợ chồng bà L2 1.000.000.000 đồng. Nếu vợ chồng ông H3 không đồng ý thì đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu vì vào thời điểm đặt cọc phần tài sản gắn liền với đất chưa được công nhận. Bà T2 sẽ trả lại cho vợ chồng ông H3 số tiền đã nhận là 11.300.000.000 đồng, chi phí sửa chữa, xây dựng căn nhà theo kết quả thẩm định của cơ quan chức năng. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn - ông Đào Thanh H2 vắng mặt nhưng có bản tự khai trình bày:

Ngày 18/5/2011, ông có vay của vợ chồng bà L2 số tiền 1.000.000.000 đồng để làm thủ tục đáo hạn cho khách hàng có nhu cầu tại ngân hàng. Khi vay số tiền ông chưa kết hôn với bà Trương Thị Hồng T2. Ngày 12/9/2011, ông kết hôn với bà T2. Ngày 25/6/2012, ông có mượn thêm của bà L2 số tiền 1.255.000.000 đồng để làm dịch vụ đáo hạn ngân hàng cho các khách hàng, bà T2 không biết về số tiền này, nhưng vợ chồng bà L2 yêu cầu ông và bà T2 ký vào 02 giấy vay nợ nêu trên. Lãi suất ông phải trả cho vợ chồng bà L2 là 0,35%/ngày. Ngày 19/11/2012, bà L2 gọi điện thoại kêu ông đến nhà và buộc viết giấy mượn tiền trong đó nợ gốc: 2.225.000.000 đồng, tiền lãi: 1.320.000.000 đồng. Năm 2013, bà L2 có nhu cầu vay tiền thêm nên nhờ ông giới thiệu Ngân hàng ACB - Chi nhánh L để vay số tiền 6.000.000.000 đồng, đồng thời bà L2 yêu cầu ông viết giấy nợ và cam kết trả nợ với nội dung:

- Ngày 25/8/2011 vay 2.250.000.000 đồng (do không có giấy mượn tiền ngày 25/6/2012 nên đã ghi nhầm tháng 6 thành tháng 8 và số tiền 2.255.000.000 đồng ghi thành 2.250.000.000 đồng).

- Đến ngày 17/09/2013 số lãi gốc và lãi phạt do Ngân hàng VP Bank là 4.650.000.000 đồng.

Tổng cộng là 6.900.000.000 đồng. Phương án trả nợ là thế chấp căn nhà số B đường N của gia đình cô L2 để vay ngân hàng ACB số tiền 6.000.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng VP Bank. Hàng tháng ông sẽ trả cho ngân hàng gốc và lãi theo quy định của ngân hàng để đủ số tiền trên theo hợp đồng tín dụng đã vay (thời hạn 10 năm). Nếu thu xếp được ông sẽ thanh toán sớm trong vòng 02 năm cả gốc và lãi cho Ngân hàng ACB và số tiền chênh lệch 900.000.000 đồng. Việc vợ chồng bà L2 ép ông viết giấy vào ngày 17/3/2013 là để hợp thức hoá số nợ gốc và lãi trong thời gian từ 18/5/2011. Ngoài ra, ông còn bị bà L2 ép viết giấy mượn số tiền 240.000.000 đồng mà bà L2 đã chi cho bộ phận tín dụng của Ngân hàng ACB - Chi nhánh L khi vay số tiền 6.000.000.000 đồng và số tiền 900.000.000 đồng cũng là tiền lãi mà bà L2 đã tính và yêu cầu ông ký. Quá trình vay, ông đã trả cho vợ chồng bà L2 số tiền 200.000.000 đồng qua tài khoản của ông L1 tại Ngân hàng SCB (Ngày 07/10/2011 chuyển 10.000.000 đồng; Ngày 03/12/2011 chuyển 20.000.000 đồng; Ngày 16/12/2011 chuyển 25.000.000 đồng; Ngày 07/01/2012 chuyển 60.000.000 đồng; Ngày 18/01/2012 chuyển 20.000.000 đồng; Ngày 09/3/2012 chuyển 35.000.000 đồng; Ngày 28/3/2012 chuyển 35.000.000 đồng). Ngày 06/9/2012, ông nộp tiền mặt vào tài khoản của ông L1 tại Ngân hàng Sacombank 160.000.000 đồng và tài khoản tại Ngân hàng TMCP SCB số tiền 280.000.000 đồng. Nay đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, ông đề nghị Tòa án gửi các văn bản tố tụng cho ông tại địa chỉ: X đường L2, phường Đ2, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Nhật H4 có ông Đinh Thanh T3 và bà Đinh Thị Thu V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/04/2014, bà Trương Thị Hồng T2 ký hợp đồng bán căn nhà số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Nhật H4 với giá 11.550.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà T2 nhận 200.000.000 đồng. Ngày 28/4/2014, bà T2 nhận 1.300.000.000 đồng. Do căn nhà, đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB) - Chi nhánh Bình Dương nên vào ngày 12/11/2014, ông H3, bà T2 và Ngân hàng SCB ký Biên bản thỏa thuận nội dung: ông H3 nộp số tiền 7.124.300.000 đồng để thanh toán khoản nợ vay của bà T2 tại Ngân hàng SCB và giải chấp thửa đất số 10-2, tờ bản đồ số 72, tại phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giao cho ông H3, bà H4 giữ. Và đồng thời ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên. Hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 11.800.000.000 đồng. Qua việc mua bán nhà, ông H3 và bà H4 đã thanh toán cho bà T2 tổng số tiền là 11.300.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2014 thì bà T2 đồng ý cho ông H3 tiến hành các thủ tục xin đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền, các loại thuế, và lệ phí liên quan đến việc hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sẽ do ông H3 thanh toán toàn bộ cho bà T2 và sẽ được khấu trừ vào số tiền mua nhà và đất nêu trên khi ký hợp đồng mua bán. Sau khi

nhận tiền, bà T2 đã bàn giao nhà và giấy tờ liên quan đến căn nhà cho ông H3 và bà H4 vào ở cho đến nay. Nay ông H3 và bà H4 yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H3 và bà Trương Thị Hồng T2. Bà T2 phải thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho vợ chồng ông H3 theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà T2 đồng ý thỏa thuận việc mua bán nhà thì ông H3 và bà H4 đồng ý thanh toán cho bà T2 tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng, các khoản tiền phát sinh liên quan đến xác lập quyền sở hữu đối với tài sản trên đất, vợ chồng ông H3 sẽ chịu hết. Nếu bà T2 không đồng ý thì yêu cầu bà T2 thực hiện theo hợp đồng đã ký. Ngoài ra không còn yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Quang H5 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có bản tự khai vào ngày 12/4/2017 trình bày:

Đã ở và đăng ký tạm trú tại căn nhà số U2 đường Z, phường P2, Quận A từ tháng 11/2014 cho đến nay cùng với các thành viên khác trong gia đình. Việc mua bán căn nhà trên giữa vợ chồng ông H3 với bà Trương Thị Hồng T2 chúng tôi hoàn toàn đồng ý với đơn của ông H3. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và phiên tòa sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Nguyên đơn - ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2.

1.1 Buộc bà Trương Thị Hồng T2 và ông Đào Thanh H2 liên đới trả cho ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2 toàn bộ và làm một lần số tiền 3.874.195.000 (Ba tỷ, tám trăm bảy mươi bốn triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn) đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.255.000.000 đồng và tiền lãi: 1.619.195.000 đồng.

1.2 Buộc ông Đào Thanh H2 trả cho ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2 toàn bộ và làm một lần số tiền 1.140.000.000 (Một tỷ, một trăm bốn mươi triệu) đồng, bao gồm: 900.000.000 đồng và 240.000.000 đồng theo các giấy mượn tiền lập ngày 17/9/2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà, đất số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa bà Trương Thị Hồng T2 và ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Nhật H4 vào ngày 24/4/2014 và được ký lại bằng hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2014 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Nhật H4 và những người đang ở trong căn nhà số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao lại căn nhà này cùng với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN 022097, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: TO 1076 và các giấy tờ khác (nếu có) cho bà Trương Thị Hồng T2. Bà 2 phải

chấp hành các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai và đăng ký sở hữu nhà ở nếu không bị cơ quan có thẩm quyền buộc tháo dỡ, giải tỏa. Sau khi bà T2 thanh toán hết các khoản tiền, nếu ông H3 và bà H4 không trả lại các giấy tờ liên quan đến căn nhà số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, thì bà T2 căn cứ vào bản án này liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà, đất này.

- Buộc bà Trương Thị Hồng T2 trả lại cho ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 tổng số tiền là 17.139.224.815 (Mười bảy tỷ, một trăm ba mươi chín triệu, hai trăm hai mươi bốn nghìn, tám trăm mười lăm) đồng, bao gồm: 11.300.000.000 đồng đã nhận của ông H3, bà H4 từ việc mua bán nhà số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và khoản tiền thiệt hại là 5.839.224.815 đồng.

Các bên thi hành tại Chi cục 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 phải chịu chi phí đo vẽ căn nhà U2 đường Z, phường P2, Quận A là 9.798.800 (Chín triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn, tám trăm) đồng.

- Bà Vũ Thị L2, ông Chu Xuân L1 đã tạm ứng nộp chi phí định giá tài sản là 4.000.000 (Bốn triệu) đồng. Bà L2 và ông L1 chịu chi phí là 2.000.000 (Hai triệu) đồng. Bà Trương Thị Hồng T2 và ông Đào Thanh H2 phải liên đới trả lại cho bà L2 và ông L1 số tiền 2.000.000 (Hai triệu) đồng. Bà L2 và ông L1 đã nộp đủ chi phí định giá.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/5/2020, ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2 có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

Ngày 15/5/2020, bà Trương Thị Hồng T2 có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại vụ án.

Ngày 06/5/2020, bà Đinh Thị Thu V là người đại diện theo ủy quyền của ông H3, bà H4 có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

Ngày 20/5/2020 Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 312/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Nguyên đơn ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2, bị đơn bà Trương Thị Hồng T2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Q và ông Phạm Nhật H1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn

Nhật H4 có người đại diện theo ủy quyền là bà Đinh Thị Thu V không rút đơn kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút quyết định kháng nghị, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của ông H3, bà H4 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2 yêu cầu bà Trương Thị Hồng T2 và ông Đào Thanh H2 liên đới trả số tiền cả gốc và lãi là 15.834.000.000 đồng, phong tỏa tài khoản của bà T2 và ông H2. Yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhà đất tại số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn bà Trương Thị Hồng T2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Q và ông Phạm Nhất H1 yêu cầu chia đôi nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền nợ gốc 2.255.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu căn trừ 250.000.000 đồng vào số nợ gốc mà bà L2 đã mượn của bà T2 trước đó.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 có người đại diện theo ủy quyền là bà Đinh Thị Thu V và bà Trương Thị Hồng T2 thỏa thuận được với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Phía ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 đồng ý trả tiếp cho phía bà Trương Thị Hồng T2 số tiền 1.750.000.000 đồng và bà T2 có nghĩa vụ ký hoàn tất các giấy tờ có liên quan, để phía ông H3 bà H4 liên hệ với các cơ quan nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét đây là sự tự nguyện không bị ép buộc và không trái pháp luật, nên cần ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

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

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa:

Xét kháng cáo của ông L1, bà L2:

Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại buộc bà T2 và ông H2 phải trả số tiền nợ gốc và lãi là 11.886.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả 15.834.000.000 đồng.

Xét, Toà án sơ thẩm xác định các khoản nợ của ông H2, bà T2 nợ ông L1, bà L2 gồm: Số tiền 2.255.000.000đ theo giấy xác nhận nợ ghi ngày 25/6/2012 là có cơ sở, về lãi các bên thỏa thuận lãi suất 4%/tháng là vượt quá quy định, Toà án sơ thẩm đã tính lại lãi suất đúng theo hướng dẫn của Nghị quyết 01/2019 và Bộ luật dân sự năm 2005 và 2015 là đúng quy định.

Đối với số tiền 240.000.000đ theo giấy mượn tiền ngày 17/9/2013 và số tiền 900.000.000đ theo giấy nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 17/9/2013. Toà án

sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là không đúng, nhưng do ông H2 không kháng cáo nên không xét là đã có lợi cho nguyên đơn.

Ông L1, bà L2 yêu cầu buộc ông H2, bà T2 trả khoản nợ vay của Ngân hàng ACB là không có cơ sở, ông H2, bà T2 không nhận khoản tiền này.

Ông L1, bà L2 yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông H3, bà H4 để bảo đảm thi hành án là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn đối với số tiền của bà T2 được nhận từ ông H3, bà H4. Yêu cầu này là không cần thiết và các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Do đó kháng cáo của ông L1, bà L2 là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bà T2:

Bà T2 cho rằng năm 2011 bà có cho bà L2 mượn số tiền 250.000.000đ, bà T2 yêu cầu trừ vào khoản nợ gốc của bà. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T2 cung cấp giấy tờ chuyển tiền cho ông L1, nhưng đều trước ngày hai bên chốt nợ 25/6/2012. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà T2.

Đối với kháng cáo của ông H3, bà H4 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất; Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A cũng có nội dung như trên:

Diện tích đất 274,6m² thuộc thửa 10-2, tờ bản đồ 72, phường P2, Quận A là của bà T2, trên đất có căn nhà số U2 đường Z, phường p2 bà T2 đã thế chấp Ngân hàng TMCP Sài Gòn chi nhánh Bình Dương vay tiền. Ngày 24/4/2014 Ông H3, bà H4 đã ký hợp đồng mua bán với bà T2 số tiền 11.800.000.000đ, ông H3, bà H4 đã nộp tiền vào Ngân hàng để giải chấp tài sản và trả tiền mặt cho bà T2 tổng cộng số tiền là 11.300.000.000đ, còn lại 500.000.000đ, bà T2 đã giao nhà đất cho ông H3, bà H4 quản lý sử dụng từ năm 2014 cho đến nay. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông H3, bà H4 không bị vô hiệu, Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở.

Do đó kháng cáo của ông H3, bà H4 và kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Quận A là có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông H3, bà H4 và bà T2 đã thỏa thuận được với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Phía ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 đồng ý trả tiếp cho phía bà Trương Thị Hồng T2 số tiền 1.750.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện không bị ép buộc, nên cần ghi nhận sự thỏa thuận này của hai bên đương sự.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận A. Sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn là ông Đào Thanh H2 đã được Tòa án tổng đạt triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Quang H5 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đào Thanh H2, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Quang H5.

- Về nội dung:

1/ Xét kháng cáo của ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2 về việc yêu cầu bà Trương Thị Hồng T2 và ông Đào Thanh H2 liên đới trả số tiền cả gốc và lãi là 11.886.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào giấy mượn tiền ngày 18/5/2011 và chốt nợ vào ngày 25/6/2012, được bà T2 và ông H2 ký xác nhận tổng cộng các lần vay là 2.255.000.000 (Hai tỷ, hai trăm năm mươi lăm triệu) đồng, hai bên không thỏa thuận về thời hạn trả nợ cũng như về lãi suất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông H2 và bà T2 cùng liên đới trả số tiền 3.874.195.000 đồng, trong đó nợ gốc là 2.255.000.000 đồng và nợ lãi 1.619.195.000 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu bà T2 và ông H2 cùng liên đới trả số tiền cả gốc và lãi là 15.834.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét: căn cứ vào giấy xác nhận nợ ngày 25/6/2012, xác định số tiền nợ gốc ông H2 và bà T2 nợ nguyên đơn là 2.255.000.000 đồng, không có giấy nợ nào thể hiện số nợ gốc là 6.000.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng số tiền 6.000.000.000 đồng nợ gốc là do ông H2 yêu cầu nguyên đơn đứng ra vay Ngân hàng ACB để trả nợ cho Ngân hàng VPbank. Tuy nhiên, trong hồ sơ không có chứng cứ nào thể hiện ông H2 có nhờ bà L2, ông L1 đứng ra vay tiền giùm cho ông H2 tại Ngân hàng VP Bank và Ngân hàng ACB. Mặt khác, nguyên đơn cũng không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh việc đứng ra vay tiền giùm cho ông H2, và tại các bản khai của ông H2 đều phủ nhận không có nhờ nguyên đơn vay số tiền 6.000.000.000 đồng của Ngân hàng ACB. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét buộc bị đơn phải trả số tiền như nguyên đơn đã yêu cầu.

Đối với yêu cầu bị đơn trả lãi phát sinh tại Ngân hàng ACB từ ngày 18/9/2013 đến ngày 21/9/2020. Hội đồng xét xử xét tại các giấy vay tiền và cam kết trả nợ, các bên không có thỏa thuận về lãi suất cũng như thời hạn trả nợ. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận khi vay có thỏa thuận về lãi suất. Theo quy định, Tòa án chỉ giải quyết tiền lãi phát sinh trên nợ gốc đến ngày xét xử sơ thẩm, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi phạt phát sinh tại Ngân hàng ACB từ ngày 18/9/2013 đến ngày 18/3/2020 và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 19/3/2020 đến ngày thanh toán hết số tiền là không có căn cứ chấp nhận.

Xét, đối với số tiền 900.000.000 và 240.000.000 đồng mà ông Đào Thanh H2 viết 02 giấy mượn của bà Vũ Thị L2 ngày 17/9/2013. Đây là khoản vay của

cá nhân ông H2, vì tại thời điểm này ông H2 và bà T2 đã ly hôn, nên việc nguyên đơn yêu cầu buộc bà T2 và ông H2 liên đới trả số tiền này là không có cơ sở chấp nhận.

Xét, yêu cầu phong tỏa tài khoản của bà T2 và ông H2 để đảm bảo cho việc thi hành án. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn không xuất trình được tài khoản của ông H2 và bà T2, nên không có căn cứ để phong tỏa tài khoản của bị đơn.

Đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với nhà đất tại số U2 đường Z, phường P2, Quận A. Hội đồng xét xử xét thấy: Đây là tài sản của bà T2, nhưng tài sản này không phải là tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay giữa ông H2, bà T2 với ông L1, bà L2 tại các giấy vay nợ ngày 25/6/2012 và 17/9/2013. Theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp- Tòa án nhân dân tối cao- Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự thì mặc dù số nợ giữa bà T2, ông H2 với bà L2, ông L1 phát sinh trước thời điểm bà T2 và ông H3, bà H4 ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2014, nhưng việc chuyển nhượng nhà đất trên giữa bà T2 với ông H3, bà H4 là ngay tình, khi hai bên ký hợp đồng mua bán thì chưa có bản án có hiệu lực pháp luật, nên không thể cho rằng bà T2 bán nhà đất trên cho ông H3, bà H4 để tẩu tán tài sản. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là nhà đất tại số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

2/ Xét kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Hồng T2, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ giấy vay tiền ngày 18/5/2011, các bên ký giấy xác nhận nợ ngày 25/6/2012 với số tiền nợ gốc là 2.255.000.000 đồng, và không có thỏa thuận về thời hạn trả nợ cũng như về lãi suất vay. Căn cứ vào các chứng cứ và lời thừa nhận của các đương sự, thì các bên thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lãi suất 1%/tháng là thấp hơn quy định và có lợi cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu tiền lãi từ ngày 17/3/2015 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 1.619.195.000 đồng là đúng quy định của pháp luật. Đây là khoản tiền vay trong thời kỳ hôn nhân, bà T2 yêu cầu chia đôi riêng biệt khoản nợ gốc của từng người và không chấp nhận yêu cầu trả lãi là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T2 và ông H2 cùng liên đới trả số tiền gốc và lãi tổng cộng 3.874.195.000 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ.

Xét, đối với yêu cầu cản trừ số tiền 250.000.000 đồng vào số tiền nợ gốc mà bà T2 đã cho bà L2 vay. Tại phiên tòa phúc thẩm cả bà T2 và bà L2 đều không xác định được số tiền trên trả vào thời điểm nào, trước hay sau khi ký giấy xác nhận nợ, bà T2 có cung cấp các giấy chuyển tiền cho ông L1, nhưng đều trước ngày 25/6/2012, nên không có cơ sở để xem xét cản trừ. Do đó, kháng cáo của bà T2 là không có cơ sở chấp nhận.

3/ Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4, và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất ở có diện tích 274,6m² thuộc thửa 10-2, tờ bản đồ số X2, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH M2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN 022097, sổ vào sổ cấp giấy: T01076/6a ngày 30/7/2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/8/2009, giữa Công ty TNHH M2 và bà Trương Thị Hồng T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng phần diện tích đất nêu trên (không có tài sản trên đất) tại Phòng công chứng Đ4 theo hợp đồng số 83, và được cập nhật sang tên cho bà T2 vào ngày 15/10/2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai. Ngày 08/8/2010, Ủy ban nhân dân Quận A có Quyết định số 9565/QĐ-UBND cấp số nhà: U2 đường Z, phường P2, Quận A cho bà Trương Thị Hồng T2.

Ngày 27/01/2011, bà T2 ký Hợp đồng trung dài hạn số 09/HD9TD-SGB-CNBD.11 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Bình Dương để vay số tiền 7 tỷ đồng và tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên.

Do không trả được nợ cho Ngân hàng, nên ngày 24/4/2014, bà Trương Thị Hồng T2 và bà Nguyễn Nhật H4 ký hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với giá 11.550.000.000 đồng. Cùng ngày, ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 đã thanh toán cho bà T2 số tiền 1.300.000.000 đồng và ngày 28/4/2014 thanh toán tiếp 200.000.000 đồng theo như thỏa thuận tại hợp đồng.

Trong hợp đồng mua bán hai bên cũng ghi nhận số đo của căn nhà đang được thế chấp tại Ngân hàng SCB chi nhánh Bình Dương. Ngày 12/11/2014, giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn (Bên A), ông Nguyễn Văn H3 (Bên B) và bà Trương Thị Hồng T2 (Bên C) ký Biên bản thỏa thuận với nội dung:

Bước 1, Bên B nộp 7.124.300.000 (Bảy tỷ, một trăm hai mươi bốn triệu, ba trăm nghìn) đồng vào tài khoản của bên B mở tại bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên C tại bên A. Và bên B đồng ý cho bên A thu hồi nợ của bên C tại bên A khi hoàn tất bước 2 thông qua ủy nhiệm chi đã lập.

Bước 2: SCB thực hiện thủ tục giải chấp tài sản để bên B và bên C thực hiện công chứng hợp đồng mua bán.

Bước 3: Sau khi hợp đồng được công chứng giữa bên B và bên C thì bên A được toàn quyền thu hồi nợ bên C là 7.124.300.000 đồng từ tài khoản bên B mở tại bên A. Việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tiếp theo do bên B và bên C tự thực hiện, bên A không có trách nhiệm.

Bước 4: Ngay khi bên A thu nợ của bên C từ tài khoản của bên B thì HĐTD số 09/HĐTD-SCB-CNBD. 11 ngày 27/01/2001 hết hiệu lực.

Sau khi hoàn tất các thủ tục tại Ngân hàng SCB, giữa ông H3 và bà T2 đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung:

Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký tài sản gắn liền với đất, bên B bà Trương Thị Hồng T2 hứa bán và bên A ông Nguyễn Văn H3 hứa mua căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất 10-2, tờ bản đồ 72.

Xét, tại Điều 3 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 11.800.000.000 (Mười một tỷ, tám trăm triệu) đồng, bên ông H3 sẽ đặt cọc 11.300.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 12/11/2014, đồng thời bên bà T2 giao bản chính chủ quyền và các giấy tờ khác liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên ông H3 sử dụng và tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sở hữu cho bên bà T2 đối với tài sản gắn liền với đất, trong trường hợp bên bà T2 hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và nhận bản chính chủ quyền trước thời hạn 90 ngày thì trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận bản chính giấy chứng nhận hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng theo quy định. Tiền đặt cọc sẽ được trừ vào số tiền mua bán khi hai bên ký kết hợp đồng.

Cùng ngày 12/11/2014 bên bà T2 đã lập hợp đồng ủy quyền cho bên ông H3 được quyền liên hệ các cơ quan chức năng lập hồ sơ hợp thức hóa tài sản gắn liền với đất, nộp và ký nhận hồ sơ khai thuế, nộp thuế, phí ... cấp đổi chủ quyền và nhận bản chính chủ quyền đối với nhà và đất nêu trên. Việc hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất sẽ do bên ông H3 thanh toán hộ cho bên bà T2 và sẽ được khấu trừ vào tiền còn lại là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Bên ông H3 sẽ thanh toán hết cho bên bà T2 sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu cho bên ông H3 và bên ông H3 nhận bản chính Giấy chứng nhận đứng tên bên ông H3.

Xét, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005 và Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình để xác định việc bà Trương Thị Hồng T2, ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 đều biết rõ phần tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ U2 đường Z, phường P2, Quận A chưa được xác lập quyền sở hữu cho bà T2, nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện giao dịch ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2014, sau đó được ký lại bằng hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2014, và cho rằng hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 đồng thời xác định giao dịch này cả hai bên đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại từ việc mua bán, đặt cọc, từ đó buộc ông H3, bà H4 phải trả lại toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến nhà đất trên và buộc bà T2 có trách nhiệm trả lại cho ông H3, bà H4 số tiền 17.139.224.815 đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện (a.4) chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp và (a.6)

hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, khi ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2014, sau đó được ký lại bằng hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2014, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN 022097, số vào sổ cấp giấy: T01076/6a ngày 30/7/2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và được cập nhật sang tên cho bà T2 vào ngày 15/10/2009 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Xét, việc các bên không ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2014 được là do căn nhà xây dựng trên đất chưa được hoàn công, nên các bên phải ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng trong đó quy định rõ nội dung bên A có trách nhiệm thay mặt cho bên B làm các thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất rồi các bên mới tiến hành ra công chứng hợp đồng mua bán.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp: *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của bộ luật này”*. Như đã phân tích trên, hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2014, mặc dù các bên chưa công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chỉ công chứng, chứng thực hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng, nên căn cứ theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà 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, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Do giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà và đất trên đã được ông H3, bà H4 thanh toán cho bà T2 số tiền 11.300.000.000 đồng tương ứng với hơn 2/3 giá trị mua bán và bà T2 cũng đã giao nhà, đất cho ông H3, bà H4 quản lý, sử dụng từ ngày 14/11/2014 cho đến nay.

Xét, việc bà T2 yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2014, sau đó được ký lại bằng hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2014 mà các bên đương sự đã xác lập là không có cơ sở chấp nhận, bởi phía ông H3 bà H4 đã giao gần hết số tiền trị giá mua bán và bên bà T2 cũng đã giao nhà cho phía ông H3, bà H4 sử dụng từ năm 2014 cho đến nay, nên cần phải công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng trên mới phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, việc ông H3, bà H4 yêu cầu công nhận nhà đất số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ được chấp nhận.

Xét, kháng cáo của bà Đinh Thị Thu V là người đại diện theo ủy quyền của ông H3, bà H4 và kháng nghị của Viện Trưởng viện kiểm sát nhân dân Quận A là có căn cứ nên được chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa Phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Nhật H4 là bà Đinh Thị Thu V và bà Trương Thị Hồng T2 thỏa thuận được với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Phía ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 đồng ý trả tiếp cho phía bà Trương Thị Hồng T2 số tiền 1.750.000.000 đồng và bà T2 có nghĩa vụ ký hoàn tất các giấy tờ có liên quan để phía ông H3 bà H4 liên hệ với các cơ quan nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất. Xét đây là sự tự nguyện không bị ép buộc, nên cần ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

Ông Chu Xuân L1, bà Vũ Thị L2 và bà Trương Thị Hồng T2 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Chu Xuân L1, bà Vũ Thị L2 và bà Trương Thị Hồng T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Chu Xuân L1, bà Vũ Thị L2, bà Trương Thị Hồng T2.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Nhật H4 có bà Đinh Thị Thu V đại diện.

Chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Sửa một phần bản án sơ thẩm. Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015

- Áp dụng Điều 227; khoản 3 Điều 228; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình 2014;

- Áp dụng các Điều 122, 127; Khoản 1 Điều 474 và Khoản 2 Điều 477 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015

- Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Khoản 2 Điều 4 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn hướng dẫn áp dụng một định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Áp dụng Điểm b khoản 1 Điều 3; Điều 27 và mục 1, Điểm đ, e mục I Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009);

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2.

1.1 Buộc bà Trương Thị Hồng T2 và ông Đào Thanh H2 liên đới trả cho ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2 toàn bộ và làm một lần số tiền 3.874.195.000 (Ba tỷ, tám trăm bảy mươi bốn triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn) đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.255.000.000 đồng và tiền lãi: 1.619.195.000 đồng.

1.2 Buộc ông Đào Thanh H2 trả cho ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2 toàn bộ và làm một lần số tiền 1.140.000.000 (Một tỷ, một trăm bốn mươi triệu) đồng, bao gồm: 900.000.000 đồng và 240.000.000 đồng theo các giấy mượn tiền lập ngày 17/9/2013.

2. Công nhận sự thỏa thuận của bà Đinh Thị Thu V là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 với bà Trương Thị Hồng Th2 về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 đồng ý trả tiếp cho bà Trương Thị Hồng T2 số tiền 1.750.000.000 đồng và bà T2 có nghĩa vụ ký các giấy tờ có liên quan để ông H3 bà H4 hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nếu sau khi thanh toán xong số tiền trên cho bà T2, mà bà T2 vẫn không chịu thực hiện các nghĩa vụ của mình, thì căn cứ vào bản án này ông H3, bà H4 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu đối với nhà đất nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 phải chịu chi phí đo vẽ căn nhà U2 đường Z, phường P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 9.798.800 (Chín triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn, tám trăm) đồng đã nộp đủ chi phí.

- Bà Vũ Thị L2, ông Chu Xuân L1 đã tạm ứng nộp chi phí định giá tài sản là 4.000.000 (Bốn triệu) đồng. Bà L2 và ông L1 chịu 1/2 chi phí là 2.000.000 (Hai triệu) đồng. Bà Trương Thị Hồng T2 và ông Đào Thanh H2 phải liên đới trả lại cho bà L2 và ông L1 số tiền 2.000.000 (Hai triệu) đồng. Bà L2 và ông L1 đã nộp đủ chi phí định giá.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Hồng T2 và ông Đào Thanh H2 liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 109.483.900 (Một trăm lẻ chín triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn, chín trăm) đồng.

- Ông Đào Thanh H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 46.200.000 (Bốn mươi sáu triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Bà Vũ Thị L2 và ông Chu Xuân L1 được miễn án phí. Hoàn trả bà Vũ Thị L2 và ông Chu Xuân L1 số tiền 68.995.347 (Sáu mươi tám triệu, chín trăm chín mươi lăm nghìn, ba trăm bốn mươi bảy) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AG/2011/04837 ngày 28/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà T2 là 64.500.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông H3, bà H4 số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng đã tạm nộp theo Biên lai thu số AE/2014/0008792 ngày 08/01/2014, số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã tạm nộp theo Biên lai thu số AE/2014/0008404 ngày 02/10/2017, số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã tạm nộp theo Biên lai thu số AE/2017/00015771 ngày 13/11/2018 và số tiền 59.650.000 (Năm mươi chín triệu, sáu trăm năm mươi nghìn) đồng đã tạm nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0016607 ngày 01/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Chu Xuân L1 và bà Vũ Thị L2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do ông bà là người cao tuổi (ông L1 sinh năm 1938; bà L2 sinh năm 1945 có đơn xin miễn án phí. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 13 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Các đương sự trên được miễn nộp tiền án phí.

Bà Trương Thị Hồng T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0027541 ngày 19/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A.

Ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Nhật H4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H3 bà H4 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số AA/2018/0027539 và AA/2018/0027540 cùng ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận :

- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 2;
- Chi cục THADS Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ (55/Thương).

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

Phạm Thị Thảo