

Bản án số: 97/2021/DS-PT
Ngày: 26/01/2021
V/v tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà.

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

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

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

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thanh Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: bà Hà Thị
Thuý Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 629/2019/TLPT - DS
ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án sơ thẩm số 400/2019/DS-ST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân
dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6614/2020/QĐPT - DS ngày
28/12/2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh M1, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 17/45D MC, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

HKTT: 63/25 PDC, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đã chết ngày 24/12/2019 theo bản Trích lục khai tử số 594/TLKT-BS
ngày 25/12/2019 do UBND phường Z, Quận V - TP.HCM cấp).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Huỳnh M1 là ông Giang K (em
ruột bà Huỳnh M1) sinh năm 1957.

Địa chỉ: 17/45D MC, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Huỳnh Minh V (Theo giấy ủy quyền
số công chứng 006392 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2020 lập tại
Văn phòng Công chứng LTP, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: 23 LCT, Phường Y, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Ngủ Cầm L1, sinh năm 1984.

Địa chỉ đăng ký thường trú: 63Y PDC, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang chấp hành hình phạt tù tại trại giam Thủ Đức (Z30D) - Bộ công an; Địa chỉ: Thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2.2 Ông Ngũ Cẩm H1, sinh năm 1989.

Địa chỉ: số 63Y đường PDC, phường Z, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông Dương Mạnh H là đại diện theo ủy quyền của ông Ngũ Cẩm H1 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 022564, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2012 lập tại Văn phòng Công chứng Gia Định).

Địa chỉ liên lạc: số 133 THD, Phường F, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1 Ngân hàng TMCP AB.

Địa chỉ: 35 đường THD, thành phố K, tỉnh Sóc Trăng.

Do ông Trần Đức M là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 58/2019/GUQ-PL&TT ngày 07/5/2013) (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: 62A CMT, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng AB.

Địa chỉ: 90 CT, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Minh T, sinh năm 1986 là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 207/2019/GUQ-AMC ngày 07/5/2019) (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: 90 CT, Phường G, Quận H, Tp. Hồ Chí Minh.

3.3 Bà Huỳnh Kim A, sinh năm 1940.

Địa chỉ: 23 LCT, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có ông Huỳnh Minh V là đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số công chứng 045076 quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2012 tại Văn phòng Công chứng sg) (có mặt).

Địa chỉ: 23 LCT, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Huỳnh M1 có đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền ông Huỳnh Minh V trình bày trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:

Bà Huỳnh M1 (bà M1) và bà Huỳnh Kim A (bà Kim A) là hai chị em ruột, cùng đứng tên sở hữu căn nhà số 63/25 PDC, phường Z, quận Y, TPHCM (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0434/2007/UB-GCN do UBND Quận 1 cấp ngày 09/5/2007). Căn nhà này có nguồn gốc do hai bà mua hóa giá nhà của Nhà nước.

Vào năm 2011, bà M1 và bà Kim A có nhu cầu muốn bán căn nhà nói trên để chia nhau tiền mua nhà khác để ở. Hai bà có thông báo về việc bán nhà cho những người xung quanh biết. Nghe được tin này, bà Ngũ Cẩm L1 (bà L1) và ông Ngũ Cẩm H1 (ông H1), bà L1 và ông H1 là hai chị em ruột đã đến thỏa thuận mua căn nhà trên với giá là 4.000.000.000 đồng. Vào ngày 27/4/2011, bên mua và bên bán đến Phòng Công chứng số 2, Tp. Hồ Chí Minh ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số Công chứng 013009, quyển số 04. Theo thỏa thuận giữa các bên, sau khi ra công chứng ký Hợp đồng mua bán nhà, trở về nhà thì bà L1 và ông H1 sẽ thanh toán đủ số tiền nói trên cho bà M1, bà Kim A; mọi thủ tục pháp lý giấy tờ đều do bà L1 chủ động liên hệ với cơ quan Công chứng và các Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện. bà M1 và bà Kim A là người Hoa, không thạo tiếng Việt, không hiểu biết nhiều về pháp luật, lại tin tưởng chỗ bà L1 và ông H1 là người quen biết nên đã giao hết giấy tờ nhà đất cho bên mua, công chứng trước, nhận tiền sau. Tuy nhiên, sau khi công chứng, bà L1 và ông H1 hẹn nhiều lần mà không chịu trả tiền cho bà M1 và bà Kim A. Đến đầu tháng 6 năm 2011, bà L1 có viết giấy cam kết (không đề ngày), nội dung xác nhận đã mua nhà của bà M1, bà Kim A và đã sang tên nhà, nhưng chưa trả tiền cho bà M1 và bà Kim A. bà L1 cam kết sẽ hoàn trả lại nhà cho bà M1 và bà Kim A bằng cách làm thủ tục sang tên nhà lại cho hai bà chậm nhất là ngày 30/6/2011. Thời gian sau đó, bà M1 và bà Kim A biết được bà L1 đã dùng giấy tờ căn nhà nói trên để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP AB – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (Vietbank), địa chỉ số 02 Thi Sách, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp, Hồ Chí Minh, nơi thực hiện giao dịch: Quỹ tiết kiệm Chánh Hưng, số 318 Bis Phạm Hùng, Phường 5, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh, nhưng không dùng số tiền vay để trả tiền mua nhà cho bà M1 và bà Kim A, mà sử dụng vào mục đích khác và không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

Nhận thấy bà L1 không thực hiện theo đúng thỏa thuận cam kết và có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên vào ngày 24/6/2011, bà M1 và bà Kim A có làm đơn tố cáo bà L1 gửi cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tp. Hồ Chí Minh. Vào ngày 06/4/2012, bà M1 và bà Kim A nhận được Thông báo số 1143/TB-PC 45 (Đ.8) ngày 06/4/2012 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Tp. Hồ Chí Minh (PC45) báo cho hai bà biết về kết quả giải quyết đơn tố cáo, rằng: Việc mua bán nhà giữa bà M1, Kim Anh với bà L1, ông H1 đã được UBND Quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà L1, ông H1, nên bà L1 và ông H1 thế chấp nhà vay tiền ngân hàng là hợp lệ, đây là quan hệ giao dịch dân sự, không có cơ sở xác định sự việc phạm tội, hướng dẫn bà M1 và bà Kim A khởi kiện đến Tòa án để được giải quyết.

Liên quan đến các Giấy ủy nhiệm chi ngày 10/5/2011: Đây là thủ đoạn của bà L1 và ông H1 lừa gạt bà Kim A và bà M1 vì khi tới Ngân hàng, được ngân hàng giải thích là ký giấy tờ mở tài khoản để ông H1 chuyển trả tiền mua nhà nên hai bà đã ký các mẫu do nhân viên ngân hàng yêu cầu. Sau khi ra rút tiền thì được ngân hàng cho biết ngày 10/5/2011 sau khi nhận tiền, bà Kim A đã ký Ủy nhiệm chi chuyển số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà L1. bà Kim A và bà M1 đang cần tiền để mua nhà mới nên không thể cho bà L1 vay tiền. Tại phiên tòa,

đại diện ủy quyền của bà M1, bà Kim A yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà L1 phải thanh toán số tiền mua nhà còn nợ là 1.500.000.000 đồng, tuyên bố giao dịch bà Kim A, bà M1 cho bà L1 vay số tiền 2.500.000.000 đồng là vô hiệu do nhầm lẫn, buộc bà L1 phải hoàn trả số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà Kim A, bà M1 khi bản án có hiệu lực pháp luật; không yêu cầu tính lãi, hậu quả thiệt hại của giao dịch vô hiệu.

Bị đơn bà Ngũ Cẩm L1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, trình bày tại bản khai ngày 10/4/2015 và ngày 10/10/2018:

Tại Bản khai lập tại Phân trại 3, Trại giam Thủ Đức ngày 10/4/2015 có nội dung chính: bà L1 xác nhận bà đã mua nhà 63/25 PDC, chưa trả tiền cho chủ nhà là bà M1 số tiền 4.000.000.000 đồng thì đã bị tạm giam ở thời gian giao dịch mua, bán nhà, hiện bà L1 đang thi hành bản án 18 năm tù tại Trại giam Thủ Đức, bà đồng ý trả số tiền trên cho bà Huỳnh M1 khi thụ lý xong bản án. Bà xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án;

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự do Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận lập ngày 10/10/2018 tại Phân trại 3, Trại giam Thủ Đức có nội dung chính: bà L1 và ông H1 có ký hợp đồng mua bán nhà với bà M1 và bà Kim A theo hợp đồng số 013009/HĐ-MBN, giá trị căn nhà là: 4.000.000.000 đồng. Bà và ông H1 chưa thanh toán tiền cho bà M1, bà Kim A. Bà không biết việc ông H1 thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà Kim A hay chưa vì đang thụ án; Ngày 10/5/2011 bà Kim A chuyển 2.500.000.000 đồng vào tài khoản là do bà Kim A cho bà mượn, chứng từ vay, mượn không có, chỉ thỏa thuận miệng; Căn nhà 63/25 PDC sau khi nhận chuyển nhượng từ bà M1, bà Kim A bà chưa sang nhượng cho ai, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp.

Bị đơn ông Ngũ Cẩm H1 có đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền - ông Dương Mạnh H trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Ngày 27/4/2011, ông H1 và chị ruột là bà Ngũ Cẩm L1 có ký hợp đồng mua căn nhà số 63/25 PDC của bà Kim A và bà M1 với giá 4.000.000.000 đồng là giá thực tế, hợp đồng được lập tại Phòng Công chứng số 2. Khi mua nhà nêu trên vì không đủ tiền nên ông H1 mới vay tiền của Vietbank để trả tiền cho bà Kim A, bà M1. Tuy nhiên, hai bên đã thống nhất ghi trên hợp đồng mua bán nhà là 5.500.000.000 đồng để ông H1 và bà L1 vay tiền cho dễ dàng hơn; Ngày 10/5/2011 tại Vietbank điểm giao dịch Chánh Hưng, ông H1 đã chuyển 2.500.000.000 đồng cho bà Kim A, số tiền 1.500.000.000 đồng còn lại ông và bà L1 có thỏa thuận sẽ do bà L1 có trách nhiệm trả nợ cho bà Kim A và bà M1. Sau đó, bà Kim A, bà M1 thỏa thuận cho bà L1 vay số tiền 4.000.000.000 đồng với lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 03 tháng và ngay sau đó, bà Kim A đã ký ủy nhiệm chi cho bà L1 rút số tiền 2.500.000.000 đồng mà ông H1 đã chuyển cho bà Kim A. ông H1 xác định đã trả hết 4.000.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà cho bà Kim A và bà M1. Muội vì bà Kim A, bà M1 đồng ý cho bà L1 vay toàn bộ số tiền này và chịu trách nhiệm cá nhân với khoản nợ này. Các thỏa thuận bà Kim A cho bà L1 vay tiền, cá nhân bà L1 có trách nhiệm trả nốt số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà Kim A, bà M1 là thỏa thuận bằng lời nói, không có

lập văn bản. Do đó, ông H1 yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Kim A và bà M1, đồng thời xác định ông H1 không có trách nhiệm trả nợ số tiền còn lại cho bà Kim A và bà M1, trách nhiệm trả nợ là của bà L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP AB (Vietbank) có ông Trần Đức M là người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Vietbank không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng AB có ông Lê Minh T là người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng AB (Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Vietbank) không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Bà Huỳnh Kim A có ông Huỳnh Minh V là người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Thông nhất với ý kiến, yêu cầu của bà M1, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà M1.

Tòa án cấp sơ thẩm đã hoà giải nhưng không thành: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số 400/2019/DS - ST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Tuyên bố một phần nội dung về giá mua bán nhà chênh lệch tăng 1.500.000.000 (một tỉ năm trăm triệu đồng) so với giá thực tế giao dịch quy định tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà do bà Huỳnh M1, bà Huỳnh Kim A, bà Ngũ Cẩm L1, ông Ngũ Cẩm H1 lập trong hợp đồng mua bán nhà số 013009/HĐ-MBN, số công chứng: 013009, quyển số 04 của Phòng công chứng số 2 Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27/4/2011 và thỏa thuận bà Huỳnh Kim A cho bà Ngũ Cẩm L1 vay 2.500.000.000 (hai tỉ năm trăm triệu đồng) theo Ủy nhiệm chi ngày 10/5/2011 tại Ngân hàng TMCP AB - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Bà Ngũ Cẩm L1, ông Ngũ Cẩm H1 có trách nhiệm liên đới trả số tiền còn nợ 1.500.000.000 (một tỉ năm trăm triệu đồng) khi mua nhà số 63/25 PDC, phường Z, quận Y, TPHCM.

Bà Ngũ Cẩm L1 có trách nhiệm hoàn trả 2.500.000.000 (hai tỉ năm trăm triệu đồng) đã nhận của bà Huỳnh M1, bà Huỳnh Kim A theo Ủy nhiệm chi, số giao dịch 35 lập ngày 10/5/2011 tại Ngân hàng TMCP AB - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bà Huỳnh M1, bà Huỳnh Kim A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Ngũ Cẩm L1, ông Ngũ Cẩm H1 chưa thi hành thì phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Ngũ Cẩm L1 và ông Ngũ Cẩm H1 liên đới phải chịu là: 57.000.000.000 đồng;

Bà Ngũ Cẩm L1 phải chịu là: 82.000.000.000 đồng.

Bà Huỳnh M1, bà Huỳnh Kim A, Ngân hàng TMCP AB, Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng AB không phải chịu án phí; hoàn lại cho bà Huỳnh M1 số tiền: 28.000.000 (hai mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: AD/2011/05680 ngày 03/10/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 11/10/2019 ông Dương Mạnh H là đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Ông Ngũ Cẩm H1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm 400/2019/DS-ST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án, phía bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đối với các yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận như yêu cầu triệu tập người tham gia tố tụng thì không cung cấp địa chỉ rõ ràng và không cần thiết vì không liên quan đến giao dịch mua bán nhà, người kháng cáo không cung cấp được các chứng cứ chứng minh về việc đã trả số tiền 500 trăm triệu đồng. Do đó đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm về nội dung, sửa về phần án phí, về người kế thừa về quyền và nghĩa vụ tố tụng do nguyên đơn chết trong quá trình xét xử phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bị đơn ông Ngũ Cẩm H1 đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố

tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại cấp phúc thẩm, HĐXX nhận thấy:

- Ông Dương Mạnh H là đại diện theo uỷ quyền bị đơn ông Ngũ Cẩm H1 trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm chưa xem xét hết các tình tiết của vụ kiện nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngũ Cẩm H1, do đó đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh M1 và bà Huỳnh Kim A.

- Trong quá trình xét xử phúc thẩm thì nguyên đơn bà Huỳnh M1 chết vào ngày 24/12/2019 (giấy báo tử số: 76, quyển số 01/2019, ngày 25/12/2019; Trích lục khai tử số: 268/TLKT-BS) qua các chứng cứ thu thập được thì bà Huỳnh M1 không có chồng con. Cha tên là Giang V, chết năm 1998, mẹ tên là Huỳnh T, chết năm 2006. Bà có 01 người anh ruột là ông Giang N (độc thân, chết năm 2012) và 01 người em là ông Giang K, sinh năm 1957, hiện nay còn sống. Theo xác minh số 716/UBND ngày 01/12/2020 của UBND phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1 là nơi bà M1 đăng ký HKTT thì Ủy ban không có thông tin về đăng ký kết hôn cũng như bà M1 đi khai sinh.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh M1 và ông Giang K xác định là bà Huỳnh Kim A không có quan hệ ruột thịt với bà Huỳnh M1. Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ thì xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng duy nhất của bà Huỳnh M1 là ông Giang K và ông Giang K đã uỷ quyền cho ông Huỳnh Minh V tham gia tố tụng theo giấy uỷ quyền số: 006392, quyển số: 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2020 (b1 số 46 - 48).

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Ngũ Cẩm H1 có ông Dương Mạnh H đại diện theo uỷ quyền, HĐXX nhận thấy:

Nguyên đơn bà Huỳnh M1 khởi kiện ông Ngũ Cẩm H1 và bà Ngũ Cẩm L1 yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà L1 phải thanh toán cho bà và bà Huỳnh Kim A số tiền mua nhà còn nợ là 1.500.000.000 đồng; Tuyên bố giao dịch bà Kim A, bà M1 cho bà L1 vay số tiền 2.500.000.000 đồng là vô hiệu do nhầm lẫn, buộc bà L1 phải hoàn trả số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà Kim A, bà M1 khi bản án có hiệu lực pháp luật; không yêu cầu tính lãi và hậu quả thiệt hại của giao dịch vô hiệu.

*Xét yêu cầu của bà Huỳnh M1 về việc buộc ông Ngũ Cẩm H1, bà Ngũ Cẩm L1 phải liên đới thanh toán tiền mua nhà còn thiếu là 1.500.000.000 đồng cho bà và bà Huỳnh Kim A, HĐXX nhận thấy:

Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải (b1 số 37; 46 - 48) của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan thì có cơ sở để xác định là vào ngày 27/4/2011 giữa bà Huỳnh M1, bà Huỳnh Kim A với ông Ngũ Cẩm H1, bà Ngũ Cẩm L1 có ký hợp đồng mua bán nhà số 013009/HĐ-MBN, số công chứng: 013009, quyển số 04 của Phòng công chứng số 2 Tp. Hồ Chí Minh (b1 số 7 - 12) có nội dung: "... bà M1, bà Kim A bán cho bà L1, ông H1 căn nhà số 63/25

PDC; giá mua bán là: 5.500.000.000 đồng. ông H1 và bà L1 thanh toán cho bà M1 và bà Kim A một lần sau khi ký hợp đồng, đồng thời giao nhà ngay và một số thỏa thuận về nghĩa vụ nộp các khoản phí, xử lý vi phạm...". Theo lời trình bày của bà M1, bà Kim A, ông H1, bà L1 (bl 49; 156 - 158; 175 - 177) thì hai bên thỏa thuận giá thực tế mua bán nhà là 4.000.000.000 đồng, nhưng khi ký hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng thì ghi giá mua bán trên hợp đồng là 5.500.000.000 đồng nhằm mục đích để bà L1, ông H1 dễ vay nhiều tiền hơn nên có cơ sở để xác định bà M1, bà Kim A bán nhà số 63/25 PDC, phường Z, quận Y, TPHCM cho ông H1, bà L1 với giá là 4.000.000.000 đồng.

Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà ngày 27/4/2011 đã bị vô hiệu một phần ở quy định tại Điều 2 về *"Giá mua bán và chuyển nhượng"* và xác định giá mua bán thực tế 4.000.000.000 đồng là có căn cứ. Về lỗi dẫn đến vô hiệu một phần này là do cả hai bên nên hai bên phải chịu trách nhiệm về hậu quả. Tuy nhiên hai bên xác định chưa xảy ra thiệt hại và cũng không gây thiệt hại cho bên thứ ba nào, các đương sự trong vụ kiện không ai có yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xét là phù hợp quy định pháp luật. Các nội dung còn lại của hợp đồng mua bán nhà số 013009/HĐ-MBN ngày 27/4/2011 không trái pháp luật nên có giá trị ràng buộc quyền, nghĩa vụ giữa các bên có liên quan.

Theo tài liệu do các đương sự cung cấp thể hiện: Ngày 10/5/2011 bà Kim A mở tài khoản số 2501597 tại Vietinbank chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh, ngay sau khi bà Kim A mở tài khoản, ông H1 đã chuyển vào tài khoản bà Kim A 2.500.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi, giao dịch số 34 ngày 10/5/2011(bl 133). Tại *"Giấy cam kết"* do bà L1 lập có nội dung: *"... Xác định chưa trả tiền mua nhà, cam kết sẽ sang tên lại cho bà M1, bà Kim A, chậm nhất là ngày 30/6/2011..."* (bl số 20; 78). Ngoài ra không còn chứng từ nào khác thể hiện ông H1, bà L1 chuyển trả số tiền 1.500.000.000 đồng còn lại cho bà M1 và bà Kim A.

Xét tại Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất số BE 211867 ngày 09/5/2011 do UBND Quận 1 cấp cho bà L1 và tại Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất số BE 211866 ngày 09/5/2011 do UBND Quận 1 cấp cho ông H1 đều có cùng nội dung: *"... Cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản..."* (bl số 18,19) là nhà đất đã mua của bà Huỳnh M1 và bà Huỳnh Kim A nên có căn cứ xác định là bà L1, ông H1 sau khi mua nhà là sở hữu chung hợp nhất đối với căn nhà, đất số 63/25 PDC, không chia theo phần. Đồng thời khoản 4 Điều 2 hợp đồng mua bán nhà số 013009/HĐ-MBN ngày 27/4/2011 (bl số 10) có quy định ông H1 và bà L1 (bên B) có nghĩa vụ liên đới cùng nhau thanh toán tiền mua nhà cho bà M1 và bà Kim A. bà Kim A, bà M1 đã nhận 2.500.000.000 đồng từ ông H1 như đã nêu ở trên. Như vậy, bên mua nhà là ông H1, bà L1 chưa thanh toán số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng. ông H1 cho rằng đã trả tiền mua nhà 2.500.000.000 đồng cho bà Kim A nên ông H1 không còn trách nhiệm trả tiền mua nhà nữa là không phù hợp quy định pháp luật. Do đó cấp sơ thẩm buộc ông H1, bà L1 liên đới chịu trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà còn nợ là 1.500.000.000 đồng là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 217 và khoản 1 Điều 298 BLDS năm 2005.

* Xét yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố giao dịch bà Kim A cho bà L1 vay tiền là vô hiệu, buộc bà L1 phải hoàn trả số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà Kim A, bà M1 khi bản án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu tính lãi và hậu quả thiệt hại của giao dịch vô hiệu, HĐXX nhận thấy:

Ngày 27/4/2011 bà M1, bà Kim A và bà L1, ông H1 đã ký hợp đồng mua bán nhà số 013009/HĐ-MBN, số công chứng: 013009, quyền số 04 của Phòng công chứng số 2 Tp. Hồ Chí Minh. Ngày 10/5/2011 bà Kim A mở tài khoản số 2501597 tại Vietinbank chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh, ngay sau khi bà Kim A mở tài khoản, ông H1 chuyển vào tài khoản bà Kim A 2.500.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi, giao dịch số 34 ngày 10/5/2011. Ngay sau đó, bà Kim A đã ký Ủy nhiệm chi, giao dịch số 35 cùng ngày 10/5/2011 để chuyển đúng số tiền 2.500.000.000 đồng vừa nhận từ ông H1 sang tài khoản số 2506097 của bà L1 (tất cả đều tại Vietbank - Điểm Giao dịch Chánh Hưng). Mấy ngày sau, khi bà Kim A đến rút tiền thì được Vietbank cho biết tài khoản của bà không còn tiền do đã chuyển 2.500.000.000 đồng cho bà L1 (theo các chứng từ đã nêu ở trên). Khi bà Anh liên lạc với ông H1, bà L1 thì ông H1 cho rằng đã trả tiền mua nhà nhưng bà Kim A đã đồng ý cho bà L1 vay 4.000.000.000 đồng (vì bà Kim A sau khi nhận 2.500.000.000 đồng tiền bán nhà đã chuyển cho bà L1 vay) nên ông H1 không còn trách nhiệm trả tiền mua nhà nữa.

Xét ông H1 cho rằng bà Kim A đã thỏa thuận bằng lời nói với bà L1 để cho bà L1 vay số tiền bán nhà là 4.000.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà L1 thì cho rằng bà Kim A chuyển 2.500.000.000 đồng vào tài khoản ông H1 là do bà Kim A cho bà mượn, chứng từ vay, mượn không có, chỉ thỏa thuận miệng tuy nhiên bà M1 và bà Kim A phủ nhận. Đại diện của bà Kim A, bà M1 trình bày : " ... Khi bà Kim A ký các văn bản để mở tài khoản tại Vietinbank đã ký nhiều lần trên một số mẫu in sẵn của ngân hàng khi được nhân viên yêu cầu ký, không đọc được nội dung; trong các mẫu này có mẫu Ủy nhiệm chi có số giao dịch 35 có nội dung: bà Kim A chuyển số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà L1; việc bà Kim A ký vào Ủy nhiệm chi số 35 là vô lý vì bà Kim A, bà M1 bán nhà là lấy tiền chia nhau để đi mua nhà ở khác, không thể cho bà L1 vay được... ".

HĐXX nhận thấy: bà Kim A, bà M1 là bên bán nhà luôn có mong muốn là nhận tiền. Hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà từ ngày 27/4/2011 đến ngày 10/5/2011 mới được ông H1 trả một phần tiền là 2.500.000.000 đồng, ông H1 bà L1 cho rằng bà Kim A cho bà L1 vay tiền nhưng không có giấy tờ chứng minh. Bà Kim A, bà M1 thì không thừa nhận và cho rằng bị nhầm lẫn. Tờ ủy nhiệm chi ngày 10/5/2011 (bl số 59) giữa bà Kim A với bà L1 không thể hiện nội dung vay mượn và cũng không có ý kiến của bà M1 về việc chuyển tiền cho bà L1. Mặt khác, tại bl số 151 bà L1 trình bày "... Ngày 10/5/2011 bà Kim A chuyển số tiền 2.500.000.000 đồng vào tài khoản của ông H1 là do bà Anh cho bà L1 và ông H1 mượn. ông H1 đã thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà Anh chưa thì bà không biết vì bà đang thụ án..." cho thấy trong lời khai giữa ông H1 và bà L1 đã có sự mâu thuẫn và ông H1 bà L1 đã không trung thực không khách quan trong quá trình giao dịch với bà M1 và bà Kim A, bởi nếu bà Kim A, bà M1

đồng ý cho bà L1 vay 2.500.000.000 đồng thì chỉ cần lập giấy vay mượn, ông H1 giữ tiền lại và chuyển cho bà L1.

Do đó có cơ sở để xác định việc bà Kim A ký Ủy nhiệm chi ngày 10/5/2011 để chuyển số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà L1 là do bị lừa dối và không nhận thức được hành vi. Nên cấp sơ thẩm tuyên giao dịch chuyển số tiền 2.500.000.000 đồng từ bà Kim A sang cho bà L1 thông qua hành vi ký tên vào Ủy nhiệm chi ngày 10/5/2011 tại Ngân hàng TMCP AB - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh vô hiệu là phù hợp theo quy định tại điều 132, 133 Bộ luật dân sự năm 2005. Do hai bên đều có lỗi dẫn tới giao dịch bị vô hiệu đồng thời bên nguyên đơn không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu giải quyết hậu quả thiệt hại của giao dịch vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét và chỉ tuyên buộc bà L1 có trách nhiệm trả lại cho bà M1, bà Kim A số tiền 2.500.000.000 đồng đã nhận theo Ủy nhiệm chi số 35 ngày 10/5/2011 là phù hợp quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Về sự liên quan của Vietbank và Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Vietbank: Sau khi đứng tên chủ sở hữu căn nhà 63/25 PDC, bà L1, ông H1 đã ký hợp đồng tín dụng, thế chấp căn nhà trên để vay Vietbank một số tiền. Do không có tiền trả nợ nên bà L1, ông H1 đã làm thủ tục để trừ nợ cho Vietbank bằng cách ủy quyền cho Vietbank để bán nhà cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Vietbank. Sau sự việc, bà M1 và bà Kim A có đơn tố cáo đến Cơ quan công an. Tại "Thông báo" số 1143/TB-PC 45 (Đ.8) ngày 06/4/2012 của Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an Tp. Hồ Chí Minh (PC45) trả lời: "... Việc mua bán nhà giữa bà M1, Kim Anh với bà L1, ông H1 đã được UBND Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà L1, ông H1, nên bà L1 và ông H1 thế chấp nhà vay tiền ngân hàng là hợp lệ, đây là quan hệ giao dịch dân sự, không có cơ sở xác định sự việc phạm tội...". Tại phiên tòa, đại diện Vietbank và Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Vietbank không có yêu cầu gì nên không xét. Nếu các bên có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy bị đơn ông Ngũ Cẩm H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được các chứng cứ nào khác ngoài các chứng cứ đã nộp tại cấp sơ thẩm nên HĐXX không có cơ sở để chấp nhận. Tại bản án sơ thẩm ở phần quyết định tuyên là đúng nhưng cấp sơ thẩm không nêu rõ buộc ông H1, bà L1 phải trả số tiền mua nhà còn nợ cho bà M1, bà Kim A cụ thể là bao nhiêu và tại phần án phí của phần quyết định bản án sơ thẩm là có sai sót về số liệu nên cần phải sửa lại phần này, cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm đối với các sai sót này và chấp nhận lời đề nghị của đại diện VKS ND TP. Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Ngũ Cẩm H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngũ Cẩm H1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm 400/2019/DS-ST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh về phần nội dung, sửa về phần người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn và phần án phí.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố một phần nội dung về giá mua bán nhà chênh lệch tăng 1.500.000.000 (một tỉ năm trăm triệu đồng) so với giá thực tế giao dịch quy định tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà do bà Huỳnh M1, bà Huỳnh Kim A, bà Ngũ Cẩm L1, ông Ngũ Cẩm H1 lập trong hợp đồng mua bán nhà số 013009/HĐ-MBN, số công chứng: 013009, quyển số 04 của Phòng công chứng số 2 Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27/4/2011 và thỏa thuận bà Huỳnh Kim A cho bà Ngũ Cẩm L1 vay 2.500.000.000 (hai tỉ năm trăm triệu đồng) theo Ủy nhiệm chi ngày 10/5/2011 tại Ngân hàng TMCP AB - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Bà Ngũ Cẩm L1, ông Ngũ Cẩm H1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Huỳnh M1 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ là ông Giang K) và bà Huỳnh Kim A số tiền còn nợ 1.500.000.000 (một tỉ năm trăm triệu đồng) khi mua nhà số 63/25 PDC, phường Z, quận Y, TPHCM.

Bà Ngũ Cẩm L1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Huỳnh M1 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ là ông Giang K) và bà Huỳnh Kim A số tiền: 2.500.000.000 (hai tỉ năm trăm triệu đồng) đã nhận theo Ủy nhiệm chi, số giao dịch 35 lập ngày 10/5/2011 tại Ngân hàng TMCP AB - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bà Huỳnh M1 (ông Giang K) và bà Huỳnh Kim A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Ngũ Cẩm L1, ông Ngũ Cẩm H1 chưa thi hành thì phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngũ Cẩm L1 và ông Ngũ Cẩm H1 liên đới phải chịu tiền án phí là: 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng). Bà Ngũ Cẩm L1 phải chịu tiền án phí là 82.000.000 đồng (tám mươi hai triệu đồng).

Bà Huỳnh M1, bà Huỳnh Kim A, Ngân hàng TMCP AB, Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng AB không phải chịu án phí; hoàn lại cho bà Huỳnh M1 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ là ông Giang K) số tiền: 28.000.000 (hai mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: AD/2011/05680 ngày 03/10/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngũ Cẩm H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0005189 ngày 24/10/2019 của Chi cục thi hành án Quận 1, ông H1 đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 1, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu, VT.

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

Lê Thị Ngọc Hương