

**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: 781/2019/DS-PT

Ngày: 04/9/2019.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn.

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Ánh;
2. Ông Trịnh Đắc Phú.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Mai – Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 8 năm 2019 và ngày 04 tháng 09 năm 2019, tại
trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ
án thụ lý số 606/2018/DSPT ngày 29 tháng 11 năm 2018 về việc “*Tranh chấp
hợp đồng mua bán nhà*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 549/2018/DSST ngày
04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng
cáo; kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3260/2019/QĐ-PT,
ngày 22 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1953; (có mặt)
2. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1951. (có mặt)

Cùng địa chỉ: 335 Bis LVS, Phường A, quận TB, Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Tr: Ông Phạm Văn Th, (có mặt)

Địa chỉ: 149/4 đường TTN17, phường TTN, Quận AW, Tp. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư GTH – Đoàn
luật sư Tp. Hồ Chí Minh (có mặt)
2. Ông Trần Hải Đ, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư THĐ – Đoàn luật sư
Tp. Hồ Chí Minh (có mặt)

3. Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: 477/11 KDV, khu phố 6, phường AL, quận BT, Tp. Hồ Chí Minh

Bị đơn: Ông Trần Vũ Tr1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp ND A, xã TP, huyện GR, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1975; (có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1983; (có mặt)

3. Bà Đặng Tổ Tr2, sinh năm 1977; (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Ái Q, sinh năm 1973; (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Ánh L, sinh năm 1976;

6. Bà Nguyễn Thị Cẩm H1, sinh năm 1979; (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ánh L, bà Nguyễn Thị Cẩm H1 là ông Nguyễn Văn Q. (có mặt)

7. Bà Tạ Kim L1, sinh năm 1972; (có mặt)

8. Bà Trần Nguyễn Thị Ánh L2, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 335 Bis LVS, Phường A, quận TB, Tp.CHM.

9. Bà Hoàng Ngọc Đ, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 54 HBT, phường HB, quận HK, Tp.Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: ông Đoàn Trọng B (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà 14 LH, phường TC, quận BĐ, Tp.Hà Nội

10. Bà Trương Việt A, sinh năm: 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: P5-B3 Khu tập thể YL, phường TQ, quận ĐĐ, Tp.Hà Nội.

11. Văn phòng Công chứng HX, Tp.Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 215 TBT, Phường E, Quận T, Tp.HCM.

12. Văn phòng Công chứng Quận AP, Tp.HCM. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 519 LHP, Phường W, Quận AP, Tp.HM.

13. Ủy ban nhân dân quận TB, Tp.HCM (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 387A TC, Phường A4, quận TB, Tp, HCM.

14, Công ty TNHH BL (vắng mặt)

Địa chỉ: 302 BĐ, phường CD, quận HK, Hà Nội.

15. Công ty TNHH BA (vắng mặt) .

Địa chỉ: 195 – 195A HBT, Phường Y, Quận E, Tp.HCM

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ánh L, bà Nguyễn Thị Cẩm H1, ông Nguyễn Ái Q, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn H, bà Tạ Kim L1; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY

Nguyên đơn trình bày: Ngày 02/10/2014 vợ chồng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) với ông Trần Vũ Tr1 về việc vợ chồng tôi bán nhà đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (có công chứng tại Văn phòng Công chứng HX) với giá là 58.000.000.000đ (Năm mươi tám tỷ) đồng, ông Tr1 đã thanh toán được 11.000.000.000đ (Mười một tỷ), còn lại 47.000.000.000đ (Bốn mươi bảy tỷ) chưa thanh toán. Nay tôi yêu cầu tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 02/10/2014 tại Văn phòng Công chứng HX.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 16/10/2014 giữa ông Tr1 và bà Đ tại Văn phòng Công chứng Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

- Hủy phần cập nhật đối với ông Tr1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do: Theo cam kết của ông Tr1 ngày 17/11/2014 và ngày 28/11/2014 nếu trong trường hợp ông Tr1 không thanh toán số tiền còn lại 47.000.000.000đ (Bốn mươi bảy tỷ) vào cuối tháng 11/2014 thì ông Tr1 đồng ý mất tiền cọc 11.000.000.000đ (Mười một tỷ) và làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà Tr và bồi thường thiệt hại theo Bộ luật dân sự và trên thực tế ông Tr1 đã không thực hiện đúng cam kết.

Bị đơn ông Trần Vũ Tr1 tại bản tự khai ngày 27/3/2017 có xác nhận của Ban giám thị trại giam Bến Giá, tỉnh Trà Vinh trình bày: Khi tôi mua căn nhà của ông Q và bà Tr để xây dựng khách sạn và được ngân hàng chấp thuận dự án trên và tôi có trình bày cho vợ chồng ông Q, bà Tr biết nhưng hồ sơ và thiết kế chưa xong nên tôi chưa huy động vốn được và trong lúc khó khăn tôi có nhờ anh Nguyễn Văn Nh làm môi giới cầm căn nhà. Ngày 16/10/2014 sau khi đăng ký quyền sở hữu căn nhà số 335Bis LVS, Phường A, quận TB theo quy định của pháp luật, tôi đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Ngọc Đ (hợp đồng có công chứng tại Văn phòng Công chứng Quận AP) với giá là 28.000.000.000đ (Hai mươi tám tỷ) và tôi đã nhận đủ 28.000.000.000đ (Hai mươi tám tỷ). Nhưng thực chất tôi chỉ cầm chứ không bán và có nhiều người làm chứng. Với yêu cầu của bà Đ yêu cầu tôi và vợ chồng ông Q, bà Tr giao nhà thì tôi không đồng ý vì tôi chỉ cầm chứ không bán mặc dù tôi không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh là tôi chỉ cầm chứ không bán. Đề nghị cho tôi 15 ngày để cung cấp địa chỉ những người làm chứng, quá thời hạn trên mà tôi không cung cấp được thì tôi đồng ý để Tòa án xét xử vắng mặt tôi. Đề nghị tòa án xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Nguyễn Thị Ánh L2, ông Nguyễn Ái Q, bà Tạ Kim L1, ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Tố Tr2, bà Nguyễn Thị Ánh L, bà Nguyễn Thị Cẩm H1 cùng trình bày: Đồng ý với yêu cầu của ông Q, bà Tr là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 018850 lập ngày 02/10/2014 tại Văn phòng Công chứng HX và bác yêu cầu độc lập của bà Hoàng Ngọc Đ.

2. Bà Hoàng Ngọc Đ do ông Đặng Hữu Tr3 là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 16/10/2014 bà Đ và ông Tr1 (chủ sở hữu nhà đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) đối với nhà đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 28.000.000.000đ (Hai mươi tám tỷ đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng tại phòng công chứng hoàn tất, bà Đ đã thanh toán và ông Tr1 đã xác nhận đã nhận đủ 28.000.000.000đ (Hai mươi tám tỷ). Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên bà Đ đã đồng ý cho ông Tr1 thuê lại căn nhà trên với giá thuê là 100.000.000đ/tháng và thời hạn thuê là 03 tháng. Ngoài ra, ông Tr1 còn nói với bà Đ là ông rất thích căn nhà này nên trong thời hạn 03 tháng mà ông xoay được tiền thì ông đề nghị được mua lại và bà Đ đồng ý với điều kiện ông Tr1 phải mua lại với giá tăng lên thêm 1.680.000.000đ (Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng). Do có thỏa thuận này nên bà Đ tạm thời không tiếp nhận nhà và không tiến hành đăng bộ sang tên đối với căn nhà. Hết thời hạn 03 tháng thuê cũng như thời gian thỏa thuận để ông Tr1 mua lại nhà đã hết nhưng không liên lạc được với ông Tr1 nên bà Đ đã cho người đi thực hiện việc đăng bộ thì mới phát hiện việc tranh chấp giữa ông Q với ông Tr1.

Chiếu theo nội dung đơn khởi kiện của ông Q, bà Tr tôi có ý kiến như sau:

- Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số 18609, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐ ngày 16/10/2014 ông Tr1 đang là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất mang số 335Bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số AB 041625, sổ vào sổ H00001/26977 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 27/12/2004, đã cập nhật đăng bộ chuyển nhượng cho ông Tr1 vào ngày 03/10/2014. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB giữa ông Tr1 với bà Đ là tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật và bà Đ đã thanh toán đủ tiền cho ông Tr1. Vì thế bà Đ không có bất kỳ ý kiến gì đối với tranh chấp giữa ông Q và ông Tr1.

Đề nghị Tòa án xem xét công nhận bà Đ là chủ sở hữu hợp pháp của bà Đ đối với nhà đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18609, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐ ngày 16/10/2014 và buộc ông Tr1 cùng các cá nhân, tổ chức đang chiếm hữu trái phép nhà đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB phải có nghĩa vụ giao nhà đất này cho bà Đ sử dụng.

3. Văn phòng Công chứng HX trình bày: Ngày 02/10/2014 Văn phòng Công chứng HX có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr và ông Trần Vũ Tr1. Tài sản là quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 36 (BĐĐC), địa chỉ thửa đất 335Bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Q, bà Tr là chủ sở hữu tài sản này theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 27/12/2004.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại địa chỉ số 335Bis LVS, Phường A, quận TB do Công chứng viên Văn phòng Công chứng HX chứng nhận số 018850, quyển số 10 đã:

- Được tiếp nhận, thụ lý và công chứng đúng theo quy định của Luật Công chứng; Luật Đất đai và các văn bản pháp luật liên quan.

- Hai bên đã đọc lại, hiểu rõ nội dung hợp đồng, đã được Công chứng viên giải thích kỹ nội dung hợp đồng, nhất là về điều khoản thanh toán, thời điểm giao tiền, giao nhận giấy tờ chủ quyền, giao nhận quyền sử dụng đất, việc các bên hiểu rõ hợp đồng được thể hiện là hai bên đã ghi vào hợp đồng “đã đọc và đồng ý” trước khi ký và ghi họ tên.

Vì vậy Hợp đồng do Công chứng viên Văn phòng Công chứng HX chứng nhận số 018850 ngày 02/10/2014 chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) thể hiện:

- Nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- Đối tượng của hợp đồng mô tả trong hợp đồng đúng như hiện trạng thực tế.

- Hai bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện giao kết và tại thời điểm giao kết đủ năng lực hành vi dân sự.

- Hai bên tham gia hợp đồng đã được Công chứng viên giải thích và hiểu rõ nội dung hợp đồng.

- Hợp đồng đã được chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

4. Văn phòng Công chứng Quận AP trình bày: Ngày 16/10/2014 Văn phòng Công chứng Quận AP có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Trần Vũ Tr1 và bà Hoàng Ngọc Đ đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 36 (BĐĐC), địa chỉ thửa đất 335Bis LVS, Phường A, quận TB theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB041625, vào sổ số H00001/26977 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 27/12/2004, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Vũ Tr1 ngày 03/10/2014, số công chứng 18609 do Công chứng viên chứng nhận.

Tại thời điểm công chứng, bà Đ và ông Tr1 đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định của Điều 35 Luật Công chứng gồm: Bản sao các giấy tờ tùy thân, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 91 của Luật Nhà ở 2005, khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì tài sản nêu trên đủ điều kiện tham gia giao dịch (có giấy chứng nhận được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không có tranh chấp quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án).

Căn cứ khoản 2 Điều 8 của Luật Công chứng năm 2006 thì ông Tr1, bà Đ có đủ năng lực hành vi dân sự, tại thời điểm công chứng đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ. Như vậy, việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 18609 do Công chứng viên chứng nhận ngày 16/10/2014 là đúng quy định của pháp luật.

5. Ủy ban nhân dân quận TB trình bày: Căn nhà số 335Bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 được Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 27/12/2004.

Ngày 02/10/2014 ông Q, bà Tr chuyển nhượng nhà đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB cho ông Trần Vũ Tr1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 018850 được Văn phòng Công chứng HX chứng nhận.

Ngày 03/10/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TB đã cập nhật tên chủ sở hữu mới là ông Trần Vũ Tr1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 018850 do Văn phòng Công chứng HX chứng nhận dựa trên căn cứ tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014 TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân quận TB thực hiện việc cập nhật chủ sở hữu mới là ông Trần Vũ Tr1 trên trang 4 của Giấy chứng nhận số H00001/26977 ngày 03/10/2014 là đúng theo quy định và trình tự pháp luật. Do đó, việc ông Q, bà Tr đề nghị hủy phần cập nhật đăng ký chủ sở hữu mới là ông Trần Vũ Tr1 là không có cơ sở. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Tr1 với bà Hoàng Ngọc Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Công ty TNHH BL trình bày: Công ty TNHH BL có đặt trụ sở chi nhánh tại số 335Bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trương Việt A là đại diện cho Công ty TNHH BL ký hợp đồng thuê nhà. Tranh chấp giữa vợ chồng Q với ông Trần Vũ Tr1 về việc mua bán căn nhà số 335Bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh không liên quan gì đến Công ty TNHH BL, nếu có xảy ra tranh chấp liên quan đến việc thuê nhà giữa

Công ty TNHH BL và vợ chồng ông Q thì công ty sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

7. Bà Trương Việt A trình bày: Tôi xác định căn nhà trên là tài sản của ông Q, bà Tr. Tôi chỉ là người thuê nhà của ông Q, bà Tr và không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án này.

8. Công ty TNHH BA trình bày: Công ty chúng tôi thuê 01 phần căn nhà của ông Q, bà Tr tại số 335BBis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0314434946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Chúng tôi không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Quyên, bà Tr với ông Tr1.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Tôi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 02/10/2014 giữa vợ chồng tôi và ông Trần Vũ Tr1, hủy phần cập nhật tên ông Trần Vũ Tr1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Tr1 với bà Đ; trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Ngoài yêu cầu trên, tôi không có yêu cầu gì khác

Bà Nguyễn Thị Tr do ông Phạm Văn Th là đại diện theo ủy quyền trình bày: Đồng ý với yêu cầu của ông Q nhưng bổ sung thêm yêu cầu, yêu cầu Tòa tuyên ông Trần Vũ Tr1 mất tiền cọc 11.000.000.000đ (Mười một tỷ) đồng.

Bà Hoàng Ngọc Đ do ông Đặng Hữu Tr3 là đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Tr1 với bà Đ đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật vì tại thời điểm ký hợp đồng ông Tr1 đã là chủ sở hữu nhà đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của bà Đ là công nhận quyền sở hữu và buộc ông Q, bà Tr, ông Tr1 và những tổ chức, cá nhân đang chiếm giữ trái phép phải giao căn nhà số 335Bis LVS, Phường A, quận TB cho bà Đ.

- *Luật sư Phan Minh trình bày:* Ngày 02/10/2014 Văn phòng ông chứng Hoàng Xuân đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018850 giữa vợ chồng ông Q, bà Tr với ông Tr1 đối với tài sản tọa lạc tại số 335Bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 58.000.000.000đ (Năm mươi tám tỷ). Ông Tr1 đã giao cho ông Q, bà Tr 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) ngay sau khi ký hợp đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ nhưng không quá 45 ngày kể từ ngày công chứng, ông Tr1 phải trả số tiền còn lại 48.000.000.000đ (Bốn mươi tám tỷ). Việc giao nhận tiền do

hai tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Cùng ngày, ông Tr1 ký giấy biên nhận, nhận của ông Q: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977; tờ thông báo nộp lệ phí trước bạ và thông báo nộp tiền sử dụng đất.

Hợp đồng giữa hai bên ký kết hợp pháp, phát sinh quyền, nghĩa vụ thực hiện các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/10/2014 hai bên lập giấy thỏa thuận, theo đó ngày 17/11/2014 ông Q, bà Tr phải giao nhà cho ông Tr1 và ông Tr1 phải thanh toán hết số tiền còn lại cho ông Q, bà Tr. Sau ngày 17/11/2014 mà ông Tr1 không thanh toán hết số tiền còn lại thì hợp đồng mua bán coi như không hoàn thành và ông Tr1 có trách nhiệm chuyển lại giấy tờ nhà cho ông Q, bà Tr theo hiện trạng ban đầu.

Một lần nữa hai bên xác nhận lại nghĩa vụ của mình trong việc thực hiện hợp đồng đã ký ngày 02/10/2014.

Ngày 16/10/2014 Văn phòng Công chứng Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18609, quyền số 10 giữa ông Tr1 và bà Đ với giá chuyển nhượng là 28.000.000.000đ (Hai mươi tám tỷ), việc thanh toán do hai bên tự thực hiện, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Bà Đ cam đoan đã xem xét, biết rõ hiện trạng cũng như về tình trạng pháp lý của thửa đất có tài sản gắn liền với đất.

Ngày 20/10/2014 ông Q, bà Tr và ông Tr1 lập giấy thỏa thuận bàn giao biên nhận sổ hồng hoặc sổ hồng nhà số 335Bis LVS, Phường A, quận TB. Theo đó hai bên xác nhận ngày 02/10/2014 ông Tr1 đã đặt cọc 10.000.000.000đ (Mười tỷ). Ngày 17/10/2014 ông Tuấn Thay mặt ông Tr1 chuyển khoản 1.000.000.000đ (Một tỷ), tổng cộng 02 lần là 11.000.000.000đ (Mười một tỷ), số tiền còn lại 47.000.000.000đ (Bốn mươi bảy tỷ). Ông Tr1 cam kết từ ngày 20/10/2014 đến ngày 25/10/2014 trả 10.000.000.000đ (Mười tỷ) và số tiền còn lại 37.000.000.000đ (Ba mươi bảy tỷ) sẽ trả từ ngày 27/10/2014 đến ngày 01/11/2014 để nhận nhà và chứng từ.

Ngày 15/11/2014 ông Q, bà Tr gửi thông báo cho ông Tr1 để nhắc ông thực hiện việc thanh toán số tiền 47.000.000.000đ (Bốn mươi bảy tỷ) vào ngày 17/11/2014.

Ngày 17/11/2014 ông Tr1 lập giấy cam kết đến cuối tháng 11/2014 sẽ trả hết, nếu không trả sẽ mất tiền cọc và sẽ trả lại sổ đỏ cho ông Q, bà Tr và sẽ sang tên lại cho ông Q, bà Tr. Ông Tr1 vẫn không thực hiện, như vậy ông Tr1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 01/12/2014 ông Q, bà Tr gửi cho ông Tr1 thông báo về việc xin hủy bỏ hợp đồng vì hợp đồng bị vi phạm.

Ngày 30/11/2014 ông Q, bà Tr khởi kiện. Ngày 18/1/2016 ông Q, bà Tr có đơn khởi kiện bổ sung

Ngày 27/12/2016 tại Công an thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (nơi ông Tr1 đang thụ án), ông Tr1 đã viết bản hủy hợp đồng với nội dung: Do hiện nay tôi

không có khả năng để thực hiện cam kết trên vì đang chấp hành hình phạt tù nên không thể đến quý cơ quan làm thủ tục hoàn chuyển lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Bằng giấy này tôi viết và đồng ý để vợ chồng ông Q, bà Tr liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển hoàn quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 335Bis LVS, Phường A, quận TB.

Ngày 27/3/2017 tại bản tự khai ông Tr1 cho biết không có việc mua bán giữa ông với bà Đ mà chỉ là cầm cố với lãi suất 3%/tháng, có người làm chứng và không đồng ý với yêu cầu của bà Đ về việc yêu cầu ông Q, bà Tr giao căn nhà số 335Bis LVS, Phường A, quận TB.

Ông Tr1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán ghi trong hợp đồng và sau khi hết thời hạn thỏa thuận gia hạn cho đến cuối tháng 11/2014. Ông Q, bà Tr đã thông báo hủy hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 425 BLDS 2005. Từ những phân tích trên đã có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa bà Đ với ông Tr1 chỉ là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo cho việc thanh toán khoản nợ giữa hai bên, không dựa trên cơ sở tự nguyện của ông Tr1.

Theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18609 lập ngày 16/10/2014 giữa ông Tr1, bà Đ vô hiệu vì theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Trong trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng số 18609 ngày 16/10/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận AP chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên chưa có hiệu lực làm phát sinh quyền tài sản của bà Đ nên bà Đ không có quyền đối kháng với ông Q, bà Tr.

Với các căn cứ pháp lý trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên xử:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018850 lập tại Văn phòng Công chứng HX giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Vũ Tr1.

- Hủy phần cập nhật ghi ngày 03/10/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho ông Q, bà Tr. Đồng thời giao lại cho vợ chồng ông Q, bà Tr bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Q, bà Tr sử dụng.

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18609 lập tại Văn phòng Công chứng Quận AP giữa ông Tường với bà Đ.

Luật sư Nguyễn Văn Đ trình bày: Ngày 02/10/2014 do cần một số vốn để kinh doanh nên ông Q, bà Tr đã làm thủ tục trả tiền cho Ngân hàng ACB và giải chấp để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) đến Văn phòng Công chứng HX lập hợp đồng số 018850, quyền số 10 chuyển nhượng cho ông Trần Vũ Tr1 thửa đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB,

Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất là nhà 02 tầng + lửng, sàn BT + gỗ, mái tôn, diện tích 388,5m² giá chuyển nhượng là 58.000.000.000đ (Năm mươi tám tỷ), ngay sau khi ký hợp đồng ông Tr1 giao 10.000.000.000đ (Mười tỷ). Sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ nhưng không quá 45 ngày ông Tr1 phải thanh toán hết số tiền còn lại 48.000.000.000đ (Bốn mươi tám tỷ). Ngay sau khi ký hợp đồng ông Q, bà Tr giao bản chính các giấy tờ về tài sản cho ông Tr1. Sau khi ông Tr1 thanh toán hết cho ông Q, bà Tr thì ông Q, bà Tr phải giao nhà. Trong thời gian chưa giao tài sản, ông Q, bà Tr phải quản lý, Tr coi.

Ngày 03/10/2014 ông Tr1 đem hợp đồng công chứng và các giấy tờ đến Ủy ban nhân dân quận TB để làm thủ tục đăng bộ và được đăng bộ ngay trong ngày.

Có được trong tay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông và khi chưa trả hết số tiền còn lại 48.000.000.000đ (Bốn mươi tám tỷ), ngày 16/10/2014 ông Tr1 đã đưa toàn bộ giấy tờ đến Văn phòng Công chứng Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) đối với nhà đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Hoàng Ngọc Đ với giá chuyển nhượng là 28.000.000.000đ (Hai mươi tám tỷ), ông Tr1 đã nhận đủ số tiền này nhưng không trả cho ông Q, bà Tr.

Ngày 17/10/2014 ông Tr1 trả thêm cho ông Q, bà Tr số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ).

Ngày 18/11/2014 ông Tr1 đem bản sao Giấy chứng nhận đến Ngân hàng Phương Đông để vay tiền. Ngân hàng đến thẩm định nhưng ông Q không cho thẩm định vì ông Tr1 chưa trả hết tiền. Do không có bản chính giấy tờ nhà nên ngân hàng không thẩm định và không cho vay.

Sau 45 ngày kể từ ngày 02/10/2014 đến ngày 17/11/2014 là hết thời hạn ông Tr1 phải trả số tiền còn thiếu là 47.000.000.000đ (Bốn mươi bảy tỷ). Ngày 15/11/2014 ông Q có thông báo gửi ông Tr1 yêu cầu trả tiền. Ông Tr1 nhận thông báo và hẹn trả vào cuối tháng 11/2014 sẽ thanh toán hết, nếu không thực hiện sẽ mất 11.000.000.000đ (Mười một tỷ) và trả lại sổ đỏ.

Ngày 28/11/2014 hai bên đến Văn phòng Công chứng HX để làm hợp đồng sửa đổi, bổ sung gia hạn cho ông Tr1 đến ngày 30/11/2014 phải trả đủ. Nếu từ ngày 01/12/2014 ông Tr1 không trả hết số tiền 47.000.000.000đ (Bốn mươi bảy tỷ) thì ông Tr1 mất cọc và phải bồi thường, phải chuyển lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Q. Nhưng Văn phòng Công chứng HX không công chứng vì ông Tr1 không có bản chính giấy chứng nhận.

Ngày 01/12/2014 ông Q, bà Tr thông báo cho ông Tr1 việc hủy bỏ không tiếp tục thực hiện hợp đồng do ông Tr1 vi phạm.

Ngày 16/10/2014 ông Tr1 đến Văn phòng Công chứng Quận AP, Thành phố Hồ Chí Minh lập hợp đồng chuyển nhượng lại nhà đất cho bà Đ với giá chuyển nhượng là 28.000.000.000đ (Hai mươi tám tỷ).

Ngày 27/12/2016 ông Q và ông Tr1 có lập biên bản hủy hợp đồng công chứng số 018850, quyển số 140 tại Văn phòng Công chứng HX và ông Tr1 xác nhận cam kết do ông viết và ký tên ngày 17/11/2014 và hợp đồng bổ sung do hai bên ký ngày 28/11/2014 tại Văn phòng Công chứng HX và đề nghị các cơ quan chức năng làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Q.

Ngày 27/3/2017 tại bản tự khai tại trại giam Bến Giá, tỉnh Trà Vinh ông Tr1 khai là chỉ cầm cố nhà cho bà Đ và sẽ trả tiền cho bà Đ, trả lại nhà cho ông Q, bà Tr. Ngày 19/6/2017 tại bản tự khai tại Tòa án nhân dân quận TB ông Tr1 khai chỉ cầm căn nhà với lãi suất 3%/tháng và sẽ cung cấp họ tên, địa chỉ của người làm chứng.

Tại thời điểm ngày 16/10/2014 ông Tr1 khi chuyển nhượng cho bà Đ thì ông Tr1 chưa có đầy đủ quyền năng của một chủ sở hữu theo quy định tại Điều 179, 183, 184, 185 Bộ luật dân sự năm 2005 được sửa đổi, bổ sung có hiệu lực từ ngày 01/01/2017. Ông Tr1 chỉ đứng tên hợp lệ hình thức về thủ tục hành chính mà thôi, khi nào ông thanh toán hết số tiền 48.000.000.000đ (Bốn mươi tám tỷ) thì ông mới được sở hữu nhà theo hợp đồng. Ông Tr1 chưa thanh toán hết tiền cho ông Q mà đem tài sản này bán cho bà Đ là hành vi gian dối, lừa đảo để chiếm đoạt.

Trong thời gian ông Tr1 chưa giao đủ tiền thì ông Q, bà Tr vẫn còn quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt tài sản của ông thể hiện tại cam kết giữa hai bên trong hợp đồng. Ông Tr1 đem tài sản chưa phải chủ sở hữu của mình để bán cho bà Đ là trái quy định của pháp luật, hành vi này đúng ra phải bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Giấy thỏa thuận ngày 14/10/2014, tờ cam kết ngày 17/11/2014, hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 28/11/2014, bản hủy hợp đồng ngày 27/12/2016, bản tự khai ngày 27/3/2017 và bản tự khai ngày 19/6/2017 đều do ông Tr1 tự nguyện viết, không bị ai ép buộc.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 018850, quyển số 10 ngày 02/10/2014 tại Văn phòng Công chứng HX và tuyên bố ông Tr1 mất số tiền cọc là 11.000.000.000đ (Mười một tỷ).

Ngày 16/10/2014 ông Tr1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ khi ông chưa có đầy đủ quyền năng của một chủ sở hữu là trái với quy định của pháp luật.

Ông Tr1 thừa nhận ông chỉ cầm nhà cho bà Đ với lãi suất 3%/tháng. Do ông Tr1 và bà Đ không có mặt ở phiên tòa nhưng đây là ý chí của ông Tr1, là cơ sở để xác định việc này là vay nợ cầm nhà đất chứ không phải bán nhà.

Ngay sau khi cầm nhà cho bà Đ, ông Tr1 đã biết làm như thế là sai trái nên đã có bản cam kết ngày 17/11/2014 xin hủy hợp đồng và đồng ý mất tiền cọc.

Qua chứng minh, phân tích khẳng định: Hợp đồng công chứng giữa ông Tr1 và bà Đ là giả mạo nhằm che dấu hành vi gian dối của ông Tr1 và một hợp đồng khác là vay nợ cầm nhà đất nên cần được hủy bỏ, vô hiệu do giả tạo.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 202; khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 179 đến Điều 192, Điều 123, 124, 423, 424, 425, 427, 430 và Điều 440 Bộ luật dân sự ngày 24/11/2015 có hiệu lực từ ngày 01/01/2017;

Căn cứ khoản 1 Điều 31 Luật tố tụng hành chính; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015 QH13 ngày 25/5/2015 của Quốc Hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính.

Căn cứ Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005

Căn cứ Điều 99 Luật Đất đai năm 2013

Xử theo hướng:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 018850, quyền số 10 ngày 02/10/2014.

- Tuyên bố ông Trần Vũ Tr1 mất 11.000.000.000đ (Mười một tỷ).

- Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 18609, quyền số 10 ngày 16/10/2014 vô hiệu.

- Buộc ông Tr1 phải trả cho bà Đ 28.000.000.000đ (Hai mươi tám tỷ)

- Đề nghị Ủy ban nhân dân quận TB hủy bỏ phần cập nhật tên ông Tr1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB041625 cấp ngày 27/12/2004

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu chứng cứ khác như giấy ủy quyền cho ông Tân, thông báo ngày 15/11/2014, giấy thỏa thuận ngày 14/10/2014, giấy thỏa thuận lấy sổ hồng ghi tháng 10/2014 thể hiện nguyên đơn và bị đơn tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất địa chỉ 335Bis LVS, Phường A, quận TB. Căn cứ Bộ luật dân sự 2005, Luật Nhà ở 2005 và bản thân nguyên đơn thừa nhận xác định hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật. Ngày 27/12/2016 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận hủy hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên. Tuy nhiên ngày 16/10/2014 bị đơn đã bán căn nhà trên cho bà Đ. Như vậy, tại thời điểm thỏa thuận hủy hợp đồng, bị đơn không thể thực hiện được thỏa thuận sang tên lại cho nguyên đơn, bị đơn không còn toàn quyền hủy hợp đồng nên yêu cầu

hủy hợp đồng của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.. Bị đơn có trách nhiệm trả số tiền còn thiếu cho nguyên đơn và lãi suất khi nguyên đơn có yêu cầu.

Đối với yêu cầu mất tiền cọc, xét cả hai điều thừa nhận số tiền đã thanh toán là tiền cọc nhằm bảo đảm việc mua bán. Quá trình thực hiện, bị đơn không thanh toán như thỏa thuận. Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố bị đơn mất cọc là có cơ sở nên chấp nhận.

Về cập nhật biến động: Theo kết luận nội dung tố cáo số 03/KL - UBND ngày 19/11/2015 của Ủy ban nhân dân quận TB ghi nhận có đầy đủ giấy tờ theo yêu cầu. Điểm L khoản 4 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thời gian đăng ký đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không quá 10 ngày. Bản thân nguyên đơn đồng ý sang tên cho bị đơn. Sau khi sang tên, nguyên đơn không phản đối mà chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền theo đúng thỏa thuận nên việc nguyên đơn yêu cầu hủy phần cập nhật là không có cơ sở để chấp nhận.

Nguyên đơn đưa ra nhiều lập luận nghi vấn đối với hợp đồng giữa bị đơn và bà Đ nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh là giả tạo. Bị đơn cho rằng hợp giữa bị đơn và Diệp là cầm cố nhưng bà Đ không đồng ý. Bị đơn và nguyên đơn chỉ xuất trình một hợp đồng mua bán có công chứng về việc mua bán căn nhà trên. Hợp đồng này không thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đ; do hợp đồng giữa bị đơn và bà Đ không vô hiệu nên căn cứ khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 thì bà Đ có quyền sở hữu căn nhà nói trên kể từ thời điểm mua bán được công chứng. Do vậy, yêu cầu của bà Đ yêu cầu công nhận quyền sở hữu và buộc giao nhà là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Tòa án nhân dân quận TB: Chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn: Tuyên bố bị đơn mất tiền cọc 11.000.000.000đ (mười một tỷ); không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng giữa nguyên đơn, bị đơn; không tuyên bố vô hiệu hợp đồng giữa bị đơn và bà Đ; giữ nguyên cập nhật biến động. Chấp nhận yêu cầu của bà Đ: Công nhận quyền sở hữu căn nhà trên và giấy tờ nhà cho bà Đ, buộc những người có liên quan bàn giao nhà trên cho bà Đ.

Bản án sơ thẩm số 549/2018/DSST, ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 423, 425 và Điều 450 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 93 Luật Nhà ở 2005;

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009 và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 018850, quyền số 10 ngày 02/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Vũ Tr1.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18906, quyền số 10 ngày 16/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Vũ Tr1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Ngọc Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu tuyên bố ông Trần Vũ Tr1 mất tiền cọc là 11.000.000.000đ (Mười một tỷ đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu hủy phần cập nhật tên ông Trần Vũ Tr1 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 ngày 27/12/2004 của Ủy ban nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Ngọc Đ: Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr và những người đang cư trú trong nhà đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB (bao gồm: Ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Tô Tr2, ông Nguyễn Ái Q, bà Nguyễn Thị Ánh L, bà Nguyễn Thị Cẩm H1, bà Tạ Kim L1, bà Trần Nguyễn Thị Ánh L2), ông Trần Vũ Tr1 và Công ty TNHH BA có trách nhiệm giao nhà đất số 335Bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

6. Trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00001/26977 ngày 27/12/2004 cho bà Hoàng Ngọc Đ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

Ngày 09/10/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tr có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 17/10/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 17/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Kim L1, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Ái Q, ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 18/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm H1, bà Nguyễn Thị Ánh L có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 18/10/2018, Viện kiểm sát nhân dân quận TB ban hành Quyết định số 11/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm với các nội dung:

1. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố bị đơn mất 11.000.000.000 đồng là không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Ngọc Đ có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với nhà, đất số 335bis LVS, Phường A, quận TB nhưng bản án sơ thẩm không tuyên đề giải quyết yêu cầu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Việc giải quyết yêu cầu này là căn cứ để giải quyết các yêu cầu còn lại của bà Đ. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận buộc bàn giao nhà và trả Giấy chứng nhận cho bà Đ là không có căn cứ.

3. Bản án sơ thẩm không xác định người chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của bà Đ là không đúng quy định. Ngoài ra, ông Q và bà Tr đều là người cao tuổi nhưng Tòa án không giải thích quyền được miễn án phí cho ông Q, bà Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng các luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cùng trình bày:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” là không đúng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Nguyễn Thị Cẩm H1 và bà Nguyễn Thị Ánh L định cư ở Hòa Kỳ tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, mặt khác nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho ông Q, bà Tr, do đó thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân quận TB thụ lý, giải quyết vụ án là sai thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Loan, bà Hà không có đơn xin xét xử vắng mặt, không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Hà, bà Loan. Lời khai của bị đơn là ông Trần Vũ Tr1 có mâu thuẫn với lời khai của bà Hoàng Ngọc Đ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tổ chức hòa giải, đối chất để làm rõ có việc bà Đ cho ông Tr1 vay với lãi suất 3%/tháng hay không, Tòa án không đưa ông Nho – ông Tr1 khai là người làm chứng cho việc

vay tiền giữa ông Tr1 và bà Đ tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đối với thủ tục thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của bà Đ, Tòa án cấp sơ thẩm đã bổ sung hai văn bản tố tụng là Thông báo thụ lý số 461E, 461D và tổng đạt cho các đương sự cùng ngày Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm là vi phạm thủ tục tố tụng. Về án phí, đây là vụ án tranh chấp có giá ngạch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định các đương sự phải chịu án phí không giá ngạch là không đúng. Mặt khác, ông Q và bà Tr đều là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định của pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích quyền được miễn án phí cho ông Q, bà Tr; Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét số tiền đóng tạm ứng chi phí định giá mà ông Q, bà Tr đã đóng là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Q, bà Tr. Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2014/QĐ-BPKCTT ngày 30/12/2014 nhưng không ghi trong phần quyết định của bản án sơ thẩm, không được ghi trong biên bản nghị án, không công bố tại phiên tòa sơ thẩm là không đúng, làm mất quyền kháng cáo đối với quyết định này của đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Q, bà Tr phải giao căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB cho bà Đ mà không tuyên giao đất là không thể thi hành được. Đề nghị Hội đồng xét xử chuyển hồ sơ cho cơ quan cảnh sát điều tra để xử lý hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Tr1.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nội dung Hợp đồng đã ký kết giữa ông Q, bà Tr và ông Tr1; Hợp đồng giữa ông Tr1 và bà Đ mà tuyên buộc ông Q, bà Tr phải giao nhà cho bà Đ là không có căn cứ. Ông Tr1 chưa thanh toán đủ 58.000.000.000 đồng cho ông Q, bà Tr nên ông Tr1 chưa phải là chủ sở hữu nhà, đất. Do đó, ông Tr1 không có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Đ, hợp đồng này bị vô hiệu tại thời điểm ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật nội dung là Luật Nhà ở là không đúng với bản chất vụ việc, luật nội dung áp dụng trong vụ án này phải là Luật Đất đai.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo một trong ba hướng: thứ nhất, hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm; thứ hai, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Hoàng Ngọc Đ; thứ ba tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án, chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét xử lý hình sự đối với hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Tr1.

Người kháng cáo – ông Nguyễn Văn M trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời xem xét trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận TB khi thực hiện thủ tục cập nhật sang tên ông Trần Vũ Tr1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai quy trình. Đề nghị xem xét trách nhiệm hình sự đối với ông Tr1 về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, xem xét trách nhiệm của Văn phòng Công chứng HX có vai trò giúp sức tích cực trong việc soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tr1, yêu cầu đền bù thiệt hại cho các thành viên trong đình ông.

Người kháng cáo – bà Tạ Kim L1, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Ái Q, bà Nguyễn Thị Cẩm H1: Thống nhất với lời trình bày của ông Q, bà Tr.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Ngọc Đ có ông Đoàn Trọng B đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Q và ông Tr1 đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Ông Tr1 có toàn quyền định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Tr1, thực chất trong vụ án này vợ chồng ông Q chỉ yêu cầu ông Tr1 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Tr1 và bà Đ đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Bà Đ có toàn quyền định đoạt đối với tài sản của mình và yêu cầu ông Tr1 và những người đang cư trú thực tế trong căn nhà phải giao tài sản cho bà là phù hợp với quy định pháp luật.

Luật nội dung trong vụ án này mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng là Luật Nhà ở năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2005 là đúng bản chất vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của vợ chồng ông Q và những người liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai thẩm quyền khi thụ lý vụ án. Lý do, có hai người con của ông Q định cư tại Hoa Kỳ tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, ông Q có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Đ nên cần phải đưa Ủy ban nhân dân quận TB tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không cho đối chất giữa ông Tr1 và bà Đ để xác định giao dịch giữa hai bên là mua bán nhà hay thực chất là cầm cố là có thiếu sót. Do những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr, bà Tạ Kim L1, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Ái Q, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Cẩm H1, bà Nguyễn Thị Ánh L làm trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận. Quyết định kháng

ngợi của Viện kiểm sát nhân dân quận TB là đúng thẩm quyền và còn trong thời hạn luật định nên hợp lệ, có cơ sở chấp nhận.

[2] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xác định quan hệ tranh chấp

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2014, ngày 25/9/2015; Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/01/2016 và các lời trình bày của ông Q, bà Tr trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Q, bà Tr yêu cầu Tòa án: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Q, bà Tr và ông Tr1; hủy phân cấp nhật sang tên ông Tr1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 27/12/2004; tuyên bố ông Tr1 mất 11.000.000.000 đồng tiền cọc và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Tr1 và bà Đ là vô hiệu do giả tạo. Trong khi đó, phía bà Đ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa bà và ông Tr1 là có hiệu lực pháp luật, bà Đ có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố ông Tr1, ông Q, bà Tr và những người khác đang ở trong căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao nhà, đất cho bà Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 16/10/2014; Trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ.

Xét thấy, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18850 ngày 02/10/2014, ông Q và bà Tr thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Tr1; Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18609 ngày 16/10/2014, ông Tr1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đ. Tài sản gắn liền với đất tại hai Hợp đồng này chính là căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 1 của Luật Nhà ở năm 2005 quy định về phạm vi điều chỉnh: *“Nhà ở theo quy định của Luật này là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân”* có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18850 ngày 02/10/2014 giữa ông Q, bà Tr và ông Tr1 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 18850), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18609 ngày 16/10/2014 giữa ông Tr1 và bà Đ (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 18609) thực chất là Hợp đồng mua bán căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, có cơ sở xác định các đương sự “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là vụ án tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà ở” là chưa đầy đủ. Tuy nhiên, trong thực tế Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết cả hai quan hệ tranh chấp này. Vì vậy, kháng cáo của ông Q, bà Tr cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp và yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm là chưa chính xác và không cần thiết.

[4] Pháp luật áp dụng

Hợp đồng số 18850 giữa ông Q, bà Tr và ông Tr1 thực chất là Hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết vào ngày 02/10/2014; Hợp đồng số 18609 giữa ông Tr1 và bà Đ thực chất là Hợp đồng mua bán ở được ký kết vào ngày 16/10/2014. Xét thấy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2005 đang có hiệu lực thi hành. Căn cứ các quy định tại Điều 2 của Luật nhà ở năm 2005 quy định về đối tượng áp dụng: *“Luật này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở”*; khoản 1 Điều 3 quy định về áp dụng pháp luật: *“Trường hợp có sự khác nhau của Luật này với pháp luật có liên quan về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở thì áp dụng quy định của Luật này”* có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật Nhà ở năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án là đúng.

[5] Xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và thẩm quyền giải quyết vụ án

Do bà Đ có yêu cầu Tòa án tuyên buộc những người đang ở trong căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh nên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có Công văn yêu cầu Công an Phường A, quận TB xác minh với hai nội dung là: Xác minh những người đăng ký thường trú, tạm trú tại căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh và trong số những người trên có bao nhiêu người đang thực tế sinh sống tại căn nhà này. Tuy nhiên, Công an Phường A, quận TB chỉ xác minh những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú tại căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB mà không xác minh trong số những người này ai đang thực tế cư trú tại căn nhà, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả xác minh này đưa tất cả những người này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng.

Tại đơn kháng cáo ngày 18/10/2018, bà Nguyễn Thị Cẩm H1 và bà Nguyễn Thị Ánh L cho rằng bà Hà và bà Loan đang định cư tại Mỹ, do đó thẩm quyền xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, như đã nhận định ở trên bà Đ yêu cầu những người đang thực tế cư trú trong căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB phải giao nhà, đất cho bà Đ theo Hợp đồng số 18609 ngày 16/10/2014, đây là

yêu cầu thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng không phải là tranh chấp quyền sở hữu nhà, đất. Theo trình bày của bà Hà, bà Loan thì bà Hà, bà Loan đang định cư tại Mỹ, không đang thực tế cư trú tại căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở giữa các bên không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Hà, bà Loan. Như vậy, không cần thiết phải đưa bà Hà, bà Loan tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, không cần thiết phải thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Hà, bà Loan theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Q, bà Tr kháng cáo cho rằng ông, bà có yêu cầu Tòa án hủy phần cập nhật sang tên ông Tr1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là quyết định hành chính cá biệt của Ủy ban nhân dân quận TB nên thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là thuộc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, ông Tr1 thực hiện thủ tục cập nhật sang tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua Hợp đồng số 18850 ngày 02/10/2014. Ông Q, bà Tr khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng này, từ đó yêu cầu Tòa án hủy phần cập nhật sang tên ông Tr1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC năm 2019 thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính do Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 03/4/2019: "...theo quy định của Luật Đất đai và [Nghị định số 43/2014/NĐ-CP](#) ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì *không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng*. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án". Do đó, có cơ sở xác định không cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân quận TB tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy phần cập nhật sang tên ông Tr1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân quận TB thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[6] Yêu cầu hòa giải, đối chất với ông Trần Vũ Tr1

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh nơi cư trú, tổng đạt giấy triệu tập, các văn bản tố tụng khác cho ông Tr1 đúng theo quy

định của pháp luật nhưng ông Tr1 vẫn vắng mặt. Xét thấy, việc tham gia các phiên hòa giải, xét xử, đưa ra các chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là quyền của đương sự. Khi Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Tr1 đúng theo quy định của pháp luật nhưng ông Tr1 vẫn vắng mặt thì Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án bà Đ không yêu cầu Tòa án thực hiện thủ tục cho bà Đ đối chất với ông Tr1. Vì vậy, ông Q, bà Tr yêu cầu Tòa án tổ chức hòa giải, đối chất giữa ông Tr1 với bà Đ là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập của bà Đ

Ngày 08/5/2015, bà Đ có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng số 18609 ngày 16/10/2014 giữa ông Tr1 và bà Đ; yêu cầu ông Tr1 và những người ở trong nhà phải giao nhà, đất số 335bis LVS, Phường A, quận TB cho bà Đ. Ngày 28/5/2015, Tòa án nhân dân quận TB ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập số 461/TB-TA yêu cầu bà Đ đóng số tiền tạm ứng án phí là 68.000.000 đồng. Ngày 25/5/2018 bà Đ đã đóng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003980 của Chi cục thi hành án dân sự quận TB. Ngày 01/6/2015, Tòa án nhân dân quận TB thụ lý yêu cầu độc lập của bà Đ theo Thông báo thụ lý số 461C/TB-TLVA. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm, bà Đ có đơn yêu cầu độc lập đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Đ đã đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập của mình. Do đó, có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của bà Đ là đúng theo quy định của pháp luật.

[8] Đối với yêu cầu chuyển hồ sơ cho Cơ quan cảnh sát điều tra để xử lý về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Tr1

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Tr1 gian dối khi cam kết trả hết tiền mua nhà nhưng không thực hiện, đồng thời bán lại nhà cho người khác thấp hơn giá đã mua và bỏ trốn khỏi nơi cư trú là có dấu hiệu của tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chuyển hồ sơ đến Công an quận TB đề nghị xử lý hành vi của ông Tr1 theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/10/2015, Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận tại Công văn số 3909/CV/Đ8-PC45 với nội dung: *“1. Chưa xác định được nơi ở của Trường do Trường hiện không còn ở tại nơi cư trú nhưng căn cứ này chưa thể xem là dấu hiệu bỏ trốn theo luật định. Chưa tiếp xúc làm việc với Trường nên không thể làm rõ toàn bộ nội dung, tính chất vụ việc. Không có căn cứ xác định ý thức chiếm đoạt của Trường nên chưa đủ cơ sở xử lý Trường về tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” hoặc “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản; 2. Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Q và Trường (có chứng thực của Văn phòng Công chứng HX) là ngay thẳng. Ngay sau khi Hợp đồng mua bán nhà được lập ông Q giao quyền cho Trường độc lập chuyển quyền sử dụng đất là mặc nhiên chấp nhận Trường là chủ sở hữu căn nhà đã mua nên sau*

đó Trường sang tên và bán lại nhà cho bà Hoàng Ngọc Đ (có chứng thực của Văn phòng Công chứng Quận AP) nên chưa có cơ sở xác định là vi phạm pháp luật. Khi Trường có chủ quyền hợp pháp thì có thể cho tặng hoặc bán lại cho người khác với bất cứ giá trị nào đều không trái luật nên các quan hệ này chỉ là quan hệ dân sự. Việc các bên liên quan vi phạm hoặc không thực hiện theo nội dung các hợp đồng đã ký là thuộc chức năng giải quyết của Tòa án nhân dân quận TB”.

Như vậy, yêu cầu chuyển hồ sơ cho cơ quan cảnh sát điều tra của ông Q, bà Tr đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đúng theo quy định pháp luật. Đối với đơn tố cáo của ông Q, bà Tr đối với ông Tr1 về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết, mặt khác nội dung tố cáo này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tiếp tục chuyển hồ sơ cho cơ quan cảnh sát điều tra của ông Q, bà Tr.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án đã xác định rõ ông Tr1 còn thiếu ông Q, bà Tr 47.000.000.000 đồng tiền mua bán nhà. Sau khi được cập nhật sang tên, ông Tr1 đã bán lại cho bà Đ, nhận đủ tiền bán nhà từ bà Đ nhưng không thanh toán cho ông Q, bà Tr mà bỏ đi khỏi nơi cư trú là có dấu hiệu của tội “lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Do đó, Hội đồng xét xử kiến nghị Cơ quan điều tra có thẩm quyền tiếp tục điều tra làm rõ hành vi của ông Tr1, nếu có căn cứ thì xử lý theo quy định của pháp luật.

[9] Đối với yêu cầu xem xét về hành vi cố ý làm trái quy định của pháp luật của cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận TB khi thực hiện thủ tục cập nhật sang tên cho ông Tr1 nhanh bất thường

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q và bà Tr đã có đơn khiếu nại, tố cáo các cá nhân, cơ quan thực hiện thủ tục cập nhật sang tên cho ông Tr1 và đã được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo thụ lý giải quyết. Mặt khác, việc giải quyết khiếu nại, tố cáo đối với cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xác định cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận TB, Ủy ban nhân dân quận TB đã cố ý làm trái quy định của pháp luật khi thực hiện thủ tục cập nhật, sang tên cho ông Tr1.

[10] Đối với yêu cầu hủy bỏ Quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2014/QĐ-BPKCTT

Ông Q, bà Tr cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng thẩm quyền, không đúng trình tự thủ tục, không thể hiện tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm, làm mất quyền kháng cáo của đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 139 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: “*Quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời có hiệu lực*

thi hành ngay”. Như vậy, Quyết định hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm có hiệu lực thi hành ngay và không thuộc đối tượng kháng cáo. Ông Q, bà Tr khiếu nại cho rằng quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng, Tuy nhiên Tòa án cấp phúc thẩm không có thẩm quyền giải quyết khiếu nại này. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở hủy bỏ Quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2014/QĐ-BPKCTT.

[11] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 18609 ngày 16/10/2014 giữa ông Tr1 và bà Đ là vô hiệu

Theo lời trình bày của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn, lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được các đương sự khác thừa nhận, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định:

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr là chủ sở hữu nhà, đất số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 27/12/2004.

Ngày 02/10/2014, ông Q và bà Tr chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 335bis LVS, Phường A, quận TB cho ông Trần Vũ Tr1 theo Hợp đồng số 18850 do Văn phòng Công chứng HX chứng nhận. Tại Hợp đồng hai bên thỏa thuận: Giá mua bán, chuyển nhượng là 58.000.000.000 đồng, ngay khi ký Hợp đồng ông Tr1 thanh toán cho ông Q, bà Tr 10.000.000.000 đồng; khi hoàn tất các thủ tục đăng bộ sang tên ông Tr1 nhưng không quá 45 ngày kể từ ngày công chứng viên chứng nhận hợp đồng này thì ông Tr1 thanh toán hết số tiền còn lại cho ông Q, bà Tr là 48.000.000.000 đồng (Điều 2 của Hợp đồng); Ngay sau khi ký hợp đồng ông Q, bà Tr giao bản chính các giấy tờ về tài sản cho ông Tr1; Sau khi ông Tr1 hoàn tất việc thanh toán cho ông Q, bà Tr, ông Q và bà Tr giao tài sản cho ông Tr1; trong thời gian chưa giao tài sản ông Q, bà Tr phải quản lý, Tr coi tài sản (Điều 3 của Hợp đồng). Xét thấy, Hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, do đó, Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông Q, bà Tr cho rằng Hợp đồng do ông Tr1 soạn sẵn và bị ông Tr1 lừa ký tên vào hợp đồng nhưng theo quy định của pháp luật ông Q, bà Tr là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phải chịu trách nhiệm về mọi hành vi của mình, khi xảy ra tranh chấp Tòa án căn cứ vào các thỏa thuận tại Hợp đồng có hiệu lực pháp luật để giải quyết.

Phía ông Q, bà Tr và ông Tr1 đều thừa nhận sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng, ông Tr1 đã giao cho ông Q, bà Tr 10.000.000.000 đồng và ông Q, bà Tr đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr1 vào cùng ngày 02/10/2014; sau đó vào ngày 17/10/2014 ông Tr1 có giao thêm cho ông Q, bà Tr 1.000.000.000 đồng tiền mua bán nhà. Đây là tình tiết, sự kiện

không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Như vậy, có cơ sở xác định sau khi ký kết hợp đồng hai bên đã thực hiện hợp đồng trên thực tế. Về thời điểm chuyển giao quyền sở hữu, căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở 2005: *“Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân”* có cơ sở xác định quyền sở hữu căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB đã chuyển cho ông Tr1 kể từ ngày 02/10/2014.

Ngày 03/10/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TB cập nhật biên động chủ sở hữu sang tên ông Trần Vũ Tr1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977.

Ngày 16/10/2014, ông Tr1 ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Hoàng Ngọc Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số 18609 do Văn phòng Công chứng Quận AP chứng nhận. Theo Hợp đồng hai bên thỏa thuận giá mua bán, chuyển nhượng là 28.000.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt và chuyển khoản qua ngân hàng SHB chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng (Điều 2 của Hợp đồng); Ông Tr1 có nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất cho bà Đ ngay sau khi ký hợp đồng này, ông Tr1 giao cho bà Đ toàn bộ giấy tờ về nhà, đất sau khi ký hợp đồng này (Điều 3 của Hợp đồng).

Bà Đ trình bày sau khi ký Hợp đồng, bà Đ đã thanh toán cho ông Tr1 28.000.000.000 đồng tiền mua nhà và ông Tr1 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 cho bà Đ trong cùng ngày 16/10/2014. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ông Tr1 đã thừa nhận điều này, do đó có cơ sở xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Q và bà Tr cho rằng ông Tr1 mua nhà, đất của ông Q, bà Tr với giá 58.000.000.000 đồng nhưng bán lại cho bà Đ với giá 28.000.000.000 đồng là vi phạm pháp luật. Xét thấy, Căn cứ các quy định tại Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận trong giao dịch dân sự: *“Quyền tự do cam kết, thỏa thuận trong việc xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự được pháp luật bảo đảm, nếu cam kết, thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Cam kết, thỏa thuận hợp pháp có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các bên và phải được cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác tôn trọng”*; Điều 94 Luật Nhà ở năm 2005 quy định: *“Giá mua bán nhà ở do các bên thỏa thuận. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá mua bán nhà ở thì không được vượt quá khung giá đó”*. Đồng thời, tại Công văn số 3909/CV/Đ8-PC45 ngày 23/10/2015, Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: *“2. Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Q và Trường (có chứng thực của Văn phòng Công chứng HX) là ngay thẳng. Ngay sau khi Hợp đồng mua bán nhà được lập ông Q giao quyền cho Trường*

độc lập chuyển quyền sử dụng đất là mặc nhiên chấp nhận Trường là chủ sở hữu căn nhà đã mua nên sau đó Trường sang tên và bán lại nhà cho bà Hoàng Ngọc Đ (có chứng thực của Văn phòng Công chứng Quận AP) nên chưa có cơ sở xác định là vi phạm pháp luật. Khi Trường có chủ quyền hợp pháp thì có thể cho tặng hoặc bán lại cho người khác với bất cứ giá trị nào đều không trái luật nên các quan hệ này chỉ là quan hệ dân sự. Việc các bên liên quan vi phạm hoặc không thực hiện theo nội dung các hợp đồng đã ký là thuộc chức năng giải quyết của Tòa án nhân dân quận TB". Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định việc ông Tr1 mua nhà 58.000.000.000 đồng bán lại 28.000.000.000 đồng là quyền tự do định đoạt của ông Tr1, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Ông Q, bà Tr và ông Tr1 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng số 18609 ngày 16/10/2014 giữa ông Tr1 và bà Đ là hợp đồng giả cách nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền với lãi suất 3%/tháng, trên thực tế ông Tr1 không bán nhà cho bà Đ mà chỉ cầm cố căn nhà để vay tiền. Tuy nhiên, ông Q, bà Tr và ông Tr1 đều không cung cấp được bất kỳ chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông Q, bà Tr cho rằng ông Nho là người môi giới cho ông Tr1 vay tiền của bà Đ, yêu cầu Tòa án triệu tập ông Nho tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, tuy nhiên ông Q, bà Tr không cung cấp được đầy đủ họ tên, địa chỉ của ông Nho. Căn cứ theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ chứng minh của đương sự: *"Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp"*. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Q, bà Tr và ông Tr1.

Ông Q, bà Tr cho rằng bà Đ không ngay tình khi mua nhà mà không xem nhà, không đặt cọc mà thanh toán một lần ngay sau khi ký hợp đồng là không phù hợp, có sự gian dối. Xét thấy, việc xem nhà trước khi mua là quyền của người mua nhà, không phải là nghĩa vụ của người mua nhà, pháp luật không quy định bắt buộc người mua nhà phải xem nhà trước khi mua. Đối với việc không đặt cọc mà thanh toán một lần ngay sau khi ký hợp đồng là sự tự do thỏa thuận giữa các bên, điều này cũng không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Từ các phân tích trên có cơ sở xác định Hợp đồng giữa ông Tr1 và bà Đ đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng này là có hiệu lực pháp luật. Ông Q, bà Tr yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 18609 vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[12] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng số 18850 ngày 02/10/2014 giữa ông Q, bà Tr và ông Tr1; yêu cầu tuyên bố ông Tr1 bị mất 11.000.000.000 đồng tiền cọc của ông Q, bà Tr

Ngày 28/11/2014, ông Q, bà Tr và ông Tr1 lập Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 18850 với nội dung chính như sau: số tiền 11.000.000.000 đồng

ông Tr1 đã thanh toán cho ông Q, bà Tr theo Hợp đồng ngày 02/10/2014 sẽ được chuyển thành tiền ông Tr1 đặt cọc cho ông Q, bà Tr để đảm bảo cho việc mua bán, chuyển nhượng; Ông Q, bà Tr gia hạn cho ông Tr1 chậm nhất đến ngày 30/11/2014 phải thanh toán hết số tiền còn lại là 47.000.000.000 đồng cho ông Q, bà Tr, trong thời hạn gia hạn thanh toán ông Tr1 phải trả lãi suất quá hạn theo quy định của Ngân hàng Nhà nước trên số tiền chậm thanh toán là 47.000.000.000 đồng (Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi, bổ sung); Nếu ngày 01/12/2014 ông Tr1 không trả hết 47.000.000.000 đồng thì ông Tr1 bị mất tiền cọc và phải bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà Tr; phải chuyển quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất cho ông Q, bà Tr như trước ngày 02/10/2014. Tuy nhiên, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung này không được công chứng, chứng thực. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Tr1 đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng của ông Q, bà Tr và đồng ý mất 11.000.000.000 đồng tiền cọc.

Xét thấy, sau khi ký Hợp đồng ông Q, bà Tr đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr1, ngày 03/10/2014 ông Tr1 đã được cập nhật sang tên chủ sở hữu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/10/2014, ông Tr1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho bà Đ được Văn phòng Công chứng Quận AP chứng nhận, Hợp đồng này có hiệu pháp luật và quyền sở hữu nhà ở đã chuyển giao cho bà Đ kể từ ngày 16/10/2014 theo quy định tại khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở 2005: *“Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân”*. Như vậy, kể từ ngày 16/10/2014 ông Tr1 không còn là chủ sở hữu căn nhà, không còn quyền định đoạt đối với căn nhà này. Do đó có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng số 18850 của ông Q, bà Tr và xác định Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 28/11/2014 vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nhưng tuyên không chấp nhận yêu cầu tuyên bố ông Tr1 bị mất 11.000.000.000 đồng tiền cọc của ông Q, bà Tr là chưa đủ cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tất cả các đương sự đều thừa nhận ông Tr1 còn chưa thanh toán 47.000.000.000 đồng tiền mua bán nhà cho ông Q, bà Tr. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích, hướng dẫn cho đương sự trong trường hợp tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng, tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn thì nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Tr1 phải thanh toán số tiền còn thiếu, thanh toán tiền lãi chậm thanh toán hay không là có thiếu sót. Do đó, cần hủy một phần bản án sơ thẩm, khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án cần hướng dẫn, giải thích cho nguyên đơn, trong trường hợp nguyên đơn có yêu cầu cần thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung.

[13] Đối với yêu cầu buộc ông Tr1, ông Q, bà Tr và những người đang cư trú trong căn nhà giao nhà, đất cho bà Đ

Như đã nhận định ở trên Hợp đồng số 18609 ngày 16/10/2014 giữa ông Tr1 và bà Đ là có hiệu lực pháp luật. Do đó, quyền sở hữu căn nhà đã được

chuyển giao cho bà Đ kể từ ngày 16/10/2014 theo quy định tại khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở 2005: “*Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm **hợp đồng được công chứng** đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân*”. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005: Bên mua nhà ở có quyền “*Yêu cầu bên bán giao nhà đúng thời hạn*” có cơ sở xác định bà Đ yêu cầu ông Tr1 và những người đang ở trong nhà thực hiện nghĩa vụ giao nhà là có căn cứ chấp nhận.

[14] Đối với yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18609 cho bà Đ

Ngày 26/01/2015, khi bà Đ (do ông Lưu Hữu Th đại diện theo ủy quyền) làm thủ tục đăng ký, kê khai nộp thuế phát sinh từ việc mua nhà, đất tại Chi cục Thuế quận TB thì Công an Phường A3, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh lập biên bản tạm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 và bản chính Hợp đồng số 18609 ngày 16/10/2014 (bản cấp cho bên mua) của bà Đ với lý do Công an Phường A3, quận TB cho rằng các tài liệu trên có liên quan đến vụ lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo đơn tố cáo của ông Q, bà Tr.

Ngày 29/01/2015, Công an Phường A3, quận TB chuyển bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 và bản chính Hợp đồng số 18609 ngày 16/10/2014 (bản cấp cho bên mua) nêu trên cho Tòa án nhân dân quận TB theo Công văn số 03/CV-CAP13. Hiện nay, hai bản chính này đang nằm trong hồ sơ vụ án (bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 không được đánh số bút lục và bản chính Hợp đồng số 18609 ngày 16/10/2014 (bản cấp cho bên mua) từ bút lục số 146 đến bút lục số 149).

Theo quy định của pháp luật, trong trường hợp này sau khi Công an Phường A3, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh tạm giữ các tài liệu này cần chuyển cho cơ quan đang thụ lý giải quyết hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết đơn tố cáo của ông Q, bà Tr, việc xử lý các tài liệu này sẽ do các cơ quan này giải quyết trong cùng vụ việc giải quyết đơn tố cáo của ông Q, bà Tr. Trên thực tế, Công an Phường A3, quận TB lại chuyển cho Tòa án nhân dân quận TB là không có căn cứ.

Ngày 23/10/2015, Công an Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết đơn tố cáo của ông Q liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà số 18609 giữa ông Tr1 và bà Đ bằng công văn số 3909/CV/Đ8-PC45 với nội dung kết luận không có việc lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Do đó, việc tạm giữ bản chính Giấy chứng nhận và Hợp đồng chuyển nhượng của sử dụng đất của bà Đ không còn phù hợp. Nên để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết trong cùng vụ án này.

Xét thấy, việc bà Đ giao kết hợp đồng với ông Tr1 và được cấp 01 bản chính Hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật, Hợp

đồng này là tài liệu hợp pháp của bà Đ. Do đó, bà Đ yêu cầu trả lại bản chính Hợp đồng này cho bà Đ là có cơ sở chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có thiếu sót. Tuy nhiên, yêu cầu trả lại bản chính Hợp đồng không phải là yêu cầu độc lập, như đã nhận định ở trên việc trả lại Hợp đồng bản chính này liên quan đến việc tạm giữ tài liệu của Công an Phường A3, quận TB. Do đó, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đ cần trả lại Bản chính Hợp đồng số 18609 ngày 16/10/2014 bản có đóng dấu “cấp cho bên nhận chuyển nhượng” cho bà Đ.

Đối với Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho ông Q, bà Tr ngày 27/12/2004. Ngày 03/10/2014, ông Tr1 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TB cập nhật tên chủ sở hữu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Ngày 16/10/2014, ông Tr1 bàn giao bản chính Giấy chứng nhận cho bà Đ theo Hợp đồng số 18609. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về quyền của bên mua nhà ở: “*Được nhận nhà kèm theo hồ sơ về nhà theo đúng tình trạng đã thỏa thuận*” có cơ sở xác định ông Tr1 giao và bà Đ nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng có hiệu lực là hợp pháp, được pháp luật bảo hộ. Do đó, bà Đ yêu cầu trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 cho bà Đ là có cơ sở chấp nhận.

[15] Yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên ông Tr1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng của nguyên đơn

Như đã nhận định ở trên yêu cầu hủy Hợp đồng số 18850 ngày 02/10/2014 giữa ông Q, bà Tr và ông Tr1 của ông Q, bà Tr không là có cơ sở chấp nhận; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 18609 ngày 16/10/2014 giữa ông Tr1 và bà Đ của ông Q, bà Tr là không có cơ sở chấp nhận; Do đó, yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên ông Tr1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, bà Tr là không có cơ sở chấp nhận.

Từ các phân tích trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Q, bà Tr và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tạ Kim L1, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Ai Q, ông Nguyễn Văn M; có cơ sở chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận TB, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Sửa một phần bản án sơ thẩm, hủy một phần bản án sơ thẩm số 549/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

[16] Về số tiền tạm ứng chi phí định giá

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Q, bà Tr không đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm xem xét về số tiền mà ông Q, bà Tr đã đóng tạm ứng đối với yêu cầu định giá căn nhà số 335bis Lê Văn Sy, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết số tiền này. Do đó, để đảm bảo quyền, lợi ích của đương sự Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu này,

số tiền này sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết khi thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm

Ông Q, bà Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch trên yêu cầu hủy đồng số 18850, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 18609 vô hiệu là 200.000 đồng. Ông Q, bà Tr là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định của pháp luật, tuy nhiên ông Q, bà Tr không có đơn xin được miễn án phí do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng nghị đề nghị miễn án phí cho ông Q, bà Tr của Viện kiểm sát nhân dân quận TB.

Ông Tr1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của bà Đ là 200.000 đồng.

Yêu cầu độc lập của bà Đ được chấp nhận do đó bà Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với yêu cầu tuyên bố ông Tr1 mất 11.000.000.000 đồng tiền cọc phải chịu án phí dân sự có giá ngạch. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử quyết định hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu này. Do đó, tiền án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại yêu cầu này theo thủ tục sơ thẩm.

[18] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do hủy một phần, sửa một phần bản án sơ thẩm nên các đương sự không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. **Chấp nhận một phần yêu cầu** kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr, bà Tạ Kim L1, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Ái Q, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Cẩm H1, bà Nguyễn Thị Anh L; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận TB, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 549/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18850, quyền số 10 ngày 02/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Vũ Tr1.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18609, quyền số 10 ngày 16/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Vũ Tr1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Ngọc Đ là vô hiệu.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu hủy phần cấp nhật tên ông Trần Vũ Tr1 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 ngày 27/12/2004 của Ủy ban nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoàng Ngọc Đ: Buộc ông Trần Vũ Tr1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bình An và những người đang thực tế cư trú trong nhà, đất số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm giao nhà, đất số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Hoàng Ngọc Đ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

1.5. Trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00001/26977 do Ủy ban nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/12/2004, bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18609, quyền số 10 ngày 16/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Vũ Tr1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Ngọc Đ (bản có đóng dấu “cấp cho bên nhận chuyển nhượng”) cho bà Hoàng Ngọc Đ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu tuyên bố ông Trần Vũ Tr1 mất tiền cọc là 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng).

Giao Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo trình tự sơ thẩm đối với phần bị hủy này.

3. Về án phí

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, được cản trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09980 ngày 21/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Vũ Tr1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

Hoàn lại bà Hoàng Ngọc Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 68.000.000 đồng (sáu mươi tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003980 ngày 25/5/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tr, bà Tạ Kim L1, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Ái Q, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Cẩm H1, bà Nguyễn Thị Ánh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0037145 ngày 09/10/2018; Biên lai số 0037286 ngày 17/10/2018; Biên lai số 0037306 ngày 23/10/2018; Biên lai số 0037307 ngày 23/10/2018; Biên lai số 0037308 ngày 23/10/2018; Biên lai số 0037309 ngày 23/10/2018; Biên lai số 0037315 ngày 24/10/2018; Biên lai số 0037316 ngày 24/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

5. Kiến nghị Cơ quan điều tra có thẩm quyền tiếp tục điều tra làm rõ hành vi không thanh toán 47.000.000.000 đồng tiền mua căn nhà số 335bis LVS, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tr của ông Trần Vũ Tr1, nếu có căn cứ thì xử lý theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận TB;
- Cục THA DS Tp.HCM;
- Chi cục THA DS quận TB;
- Chi cục THA DS Quận T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS, VP.

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

Vũ Đức Toàn