

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

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

Bản án số: 383/2021/DS-PT

Ngày 30 – 11 – 2021

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà
và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 30 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 195/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1316/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2280/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần T, sinh năm 1971, (*vắng mặt*);

2. Bà Hoàng Thị Mai X, sinh năm 1973, (*vắng mặt*);

Cùng địa chỉ: số 2 Đường 16, khu phố Vĩnh Th, phường L B, thành phố T Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* (theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2018): Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1983; địa chỉ: số 20/62A/6 Ph Th H, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; *(có mặt)*.

- *Bị đơn*: Bà Bùi Thị D, sinh năm 1964; địa chỉ: số 22 Đường 16, tổ 2, khu phố V Th, phường L B, thành phố Th Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*;

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn* (theo Giấy ủy quyền ngày 01/8/2020): Ông Phạm Ngọc Q, sinh năm 1974; địa chỉ: số 12 Ph V H, phường 17, quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh; *(có mặt)*.

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

1. Văn phòng công chứng Hoàng X N (trước đây là Văn phòng công chứng Hoàng X);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng X N - Trưởng Văn phòng; *(xin vắng mặt)*;

Địa chỉ Văn phòng: số 25 T B Tr, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 10/10/2018): Ông Nguyễn Sanh T - Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 56 Đặng Như Mai, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; *(xin vắng mặt)*;

3. Bà Trần Hoàng Tố U, sinh năm 2001, *(xin vắng mặt)*;

4. Trẻ Trần Gia B, sinh năm 2007, có người đại diện hợp pháp: Ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X.

Cùng địa chỉ: số 2 Đường 16, khu phố Vĩnh Th, phường L B, thành phố T Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

- *Người làm chứng*: Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1966; địa chỉ: 88/7/18 Đường 16, khu phố Vĩnh Th, phường L B, thành phố T Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; *(vắng mặt)*;

- *Người kháng cáo*:

Nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/3/2018, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X cùng người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà X là ông Trần Hoàng Ngô trình bày:

Do là hàng xóm có quan hệ quen biết nên ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X đã nhiều lần vay tiền của bà Bùi Thị D với số tiền tổng cộng là 200.000.000 đồng, việc vay tiền không lập giấy tờ. Sau đó, trong năm 2016, ông T và bà X tiếp tục vay của bà D số tiền 887.200.000 đồng để giải ngân cho khoản nợ của ông T và bà X với ngân hàng để chuộc Giấy chứng nhận của căn nhà số 22/28/10 Đường 16, Tổ 2, khu phố Vĩnh Thuận, phường Long Bình, Quận 9. Tổng cộng, ông T và bà X vay bà D số tiền là 1.087.200.000 đồng.

Đến ngày 19 và 25/10/2016, ông T và bà X cùng với bà D đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 033517 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân đối với nhà đất tại địa chỉ 22/28/10 Đường 16, Tổ 2, khu phố Vĩnh Thuận, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là hợp đồng giả tạo, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ với mục đích để bà D thay mặt ông T và bà X bán giùm căn nhà trên. Lý do là căn nhà này khó bán, nguồn gốc của cha ông T cho, chỉ cho ở chứ không cho bán; hai bên ký chuyển nhượng cho bà D để sau này bên gia đình ông T có hỏi thì nói đã sang tên hết cho bà D nên bà D có quyền bán. Bà D nói vợ chồng bà X cứ tìm người mua nhà, bà D sẽ ký giấy tờ mua bán, số tiền bán nhà có được sẽ trả nợ cho bà Dung, nếu dư thì vợ chồng bà X nhận toàn bộ, nếu thiếu thì phải bù thêm trả cho bà Dung. Sau khi ký xong thủ tục mua bán, bà D nói vợ chồng bà X không cần chuyển đi nơi khác, cứ ở lại căn nhà trên và đi làm kiếm tiền trả nợ dần cho bà D cũng được. Nhưng khi vợ chồng bà X muốn bán nhà để trả dứt điểm nợ cho bà D thì bà D lại kiện ông bà tại Ủy ban nhân dân (UBND) phường Long Bình, Quận 9. Tại UBND phường Long Bình, Quận 9, bà D nói nếu vợ chồng bà X thừa nhận có vay của bà D số tiền 765.000.000 đồng thì bà D sẽ cho vợ chồng bà X bán nhà. Chính vì vậy tại biên bản hòa giải của phường, bà X đã thừa nhận có nợ bà D khoản tiền 765.000.000 đồng.

Khoảng hai tuần sau khi hòa giải tại phường, chị ruột bà X là bà Hoàng Thị C có dẫn người tới mua nhà với giá 2.200.000.000 đồng nhưng bà D không đồng ý bán. Sau đó, bà D khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 9 đòi nhà cho ở nhờ, buộc bà Xinh, ông T phải giao nhà cho bà Dung. Trong lúc vụ việc đang được Tòa án giải quyết thì bà D cho một nhóm người không rõ lai lịch tới đo đạc, kéo rào, tháo cổng, tháo tôn nhà bếp. Sự việc này đã được Công an phường Long Bình, Quận 9 lập biên bản, bà D cũng cam kết sẽ không cho người tới gây rối nữa và cũng đã rút đơn khởi kiện. Tòa án nhân dân Quận 9 cũng đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 19/2018/QĐST-DS ngày 17/01/2018. Sau đó, vợ chồng bà X đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Từ đó đến nay, vợ chồng bà X vẫn ở ổn định tại căn nhà trên, không

có ai tới gây rối, giữa nguyên đơn và bị đơn không thực hiện bàn giao nhà. Toàn bộ quá trình ký kết hợp đồng, giấy tờ... đều do bà D thực hiện; ông T, bà X hoàn toàn không biết mình đã ký hợp đồng bán nhà mà chỉ nghĩ ký hợp đồng nhờ bà D bán nhà giùm. Hợp đồng mua bán nhà nhằm che giấu quan hệ vay mượn tiền giữa hai bên, giá mua bán ghi trên hợp đồng chỉ có 400.000.000 đồng mục đích là để né thuế. Vì những lý do này nên ông T, bà X yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần T, bà Hoàng Thị Mai X với bà Bùi Thị D số 033517 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân lập ngày 19 và 25/10/2016.

2. Hủy việc cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02722, đứng tên ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X sang tên bà Bùi Thị D ngày 15/11/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 cập nhật.

Đối với số tiền nợ bà D là 1.087.200.000 đồng thì ông T và bà X đồng ý trả nợ. Ông T và bà X không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tại đơn phản tố ngày 30/7/2018, đơn yêu cầu bổ sung ngày 15/10/2019, các bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị D và người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Phạm Ngọc Quang cùng trình bày:

Từ năm 2015, bà Bùi Thị D đã nhiều lần cho bà Hoàng Thị Mai X mượn tiền và đóng tiền hụi giùm cho bà X với tổng số tiền là 765.000.000 đồng; việc mượn tiền không có giấy tờ, không có lãi suất. Nguyên đơn đã thừa nhận có nợ bà D số tiền này tại Biên bản hòa giải của UBND phường Long Bình, Quận 9. Đồng thời, do ông T và bà X không có khả năng trả nợ Ngân hàng, Ngân hàng sắp phát mãi căn nhà số 22/28/10 Đường 16, Tổ 2, khu phố Vĩnh Thuận, phường Long Bình, Quận 9 của bà X và ông T nên cả hai đã đề nghị bà D đưa thêm một khoản tiền để trả nợ cho Ngân hàng, sau đó sẽ ký bán nhà đất này cho bà D để cản trừ toàn bộ số nợ.

Ngày 19/10/2016, bà D đem số tiền 887.200.000 đồng cùng bà X và ông T đến tất toán nợ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam VIB - Chi nhánh Quận 1. Sau đó, các bên cùng đến Văn phòng công chứng Hoàng Xuân lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên. Theo yêu cầu của bà X thì giá mua bán ghi trên hợp đồng chỉ có 400.000.000 đồng để né thuế, tuy nhiên sau đó ông T và bà X cũng không phải nộp thuế vì bán nhà lần đầu tiên. Tổng cộng bà D đã mua nhà đất của ông T và bà X với giá 1.652.200.000 đồng.

Ông T và bà X đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Văn Khánh làm các thủ tục sang tên đăng bộ cho bà Dung. Bà D có yêu cầu ông T và bà X bàn giao nhà nhưng bà X xin bà được ở lại một thời gian vì lúc này cha ông T đang bệnh

nặng. Vì là chỗ quen biết nên bà D đồng ý. Tuy nhiên, sau khi cha ông T mất thì ông T và bà X cho rằng giá nhà đất đã lên cao nên không đồng ý bán nữa. Ông T, bà X không giao nhà cho bà D mà còn tiến hành khởi kiện tại Tòa án. Bà D xác định hợp đồng mua bán là thật, có giá trị pháp lý, không phải giả tạo, do đó bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Toàn bộ quá trình ký kết hợp đồng mua bán đều do cả hai bên cùng thực hiện. Từ sau khi được đứng tên trên giấy chủ quyền, bà D đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng tiền sử dụng nhà đất cho Nhà nước.

Ngày 30/7/2018, bà D có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà X phải bàn giao toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số 22/28/10 Đường 16, Tô 2, khu phố Vĩnh Thuận, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Dung, thời hạn bàn giao trong vòng 03 tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

Ngày 15/10/2019, bà D bổ sung yêu cầu phản tố: Buộc ông T và bà X phải trả tiền lãi của khoản tiền 1.650.000.000 đồng (là tiền mua bán nhà) vì ông T và bà X đã bán nhà mà không giao nhà, thời hạn tính lãi từ ngày 20/10/2016 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 04 năm với số tiền 495.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà D xin rút lại yêu cầu này.

- Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ (tên cũ là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân) có đơn xin vắng mặt. Tại Văn bản số 48/CV ngày 04/6/2018, Văn phòng Công chứng trình bày:

1. Về hồ sơ công chứng gồm có:

Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch do ông Trần T ký;

Chứng minh, hộ khẩu của người tham gia giao dịch gồm: Ông Trần T, bà Hoàng Thị Mai X là bên bán, chuyển nhượng và bà Bùi Thị D là bên mua, nhận chuyển nhượng;

Giấy xác nhận chứng minh nhân dân của bà Hoàng Thị Mai X;

Giấy chứng nhận kết hôn của ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 557711, số vào sổ cấp GCN số CH02722 do UBND Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2014

Kết quả tra cứu mạng Tra cứu ngăn chặn của Sở Tư pháp (không tìm được thông tin về việc ngăn chặn đối với nhà đất giao dịch).

2. Về trình tự, thủ tục công chứng:

Nhà ở và quyền sử dụng đất giao dịch có địa chỉ số 20/28/10 Đường 16, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh do Công chứng viên Văn

phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận theo đúng quy định tại Điều 42 Luật Công chứng năm 2014. Việc công chứng được thực hiện tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn công chứng theo đúng quy định. Văn bản công chứng được các bên ký đầy đủ vào từng trang, có lời chứng, chữ ký của công chứng viên theo quy định của luật công chứng.

Như vậy, về trình tự, thủ tục và hồ sơ công chứng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ công chứng ngày 19 và 25/10/2016 số công chứng 033517 là đúng quy định của pháp luật.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Sanh Tuệ là người đại diện hợp pháp có đơn xin vắng mặt. Tại Bản tự khai ngày 15/8/2019, ông Tuệ có ý kiến:

Ngày 31/12/2014, UBND Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 557711, số vào sổ cấp GCN số CH02722 cho ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X đối với nhà đất tại địa chỉ 20/28/10 Đường 16, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 679, tờ 39 (tài liệu năm 2003), diện tích đất ở 122,2m², diện tích xây dựng 81,7m². Theo xác nhận nguồn gốc của UBND phường Long Bình ngày 25/12/2014, đất này do cha mẹ sử dụng trước năm 1975 đến năm 2000 do ông Trần T sử dụng đến nay, nhà do ông Trần T xây dựng năm 2000.

Ngày 15/11/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 cập nhật nội dung chuyển nhượng cho bà Bùi Thị D, địa chỉ thường trú 22/11 Tổ 2 Đường 16, khu phố Vĩnh Thuận, phường Long Bình, Quận 9.

Việc UBND Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 cập nhật biến động nội dung chuyển nhượng thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định.

- Bà Trần Hoàng Tố Uyên có đơn xin vắng mặt. Tại Bản tự khai ngày 01/7/2019, bà Uyên trình bày:

Bà là con ông Trần T và Hoàng Thị Mai X, từ khi sinh ra đến nay bà sống tại địa chỉ nhà số 20/28/10 Đường 16, khu phố Vĩnh Thuận, phường Long Bình, Quận 9. Quá trình sinh sống tại căn nhà trên, bà không có công sức đóng góp, xây dựng, sửa chữa căn nhà nên không có yêu cầu gì.

Về nội dung vụ án: Căn nhà có nguồn gốc do ông nội cho ba mẹ bà, bà hoàn toàn không biết việc mua bán, chuyển nhượng giữa ông Tụ, bà X và bà Dung. Việc mua bán nhà đất là không có thật bởi bà không thấy bà D đến bàn bạc hay thỏa thuận về việc mua bán nhà. Vào tháng 10/2017, phía bà D có cho

một số thanh niên lạ mặt đến căn nhà gia đình bà đang sinh sống gây rối trật tự, đập phá cổng, tháo tấm tôn nhà sau nhằm mục đích chiếm đoạt căn nhà.

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trẻ Trần Gia Bảo có bà Hoàng Thị Mai X là người đại diện hợp pháp có đơn xin vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 01/7/2019 bà X có ý kiến: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Bản tự khai ngày 09/9/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng bà Hoàng Thị C trình bày:

Vào năm 2016, bà Cúc có biết sự việc em bà là Hoàng Thị Mai X vay tiền của bà Bùi Thị D, số tiền vay mượn bao nhiêu bà không rõ. Sau đó, bà Cúc nghe thông tin ông T và bà X bán nhà cho bà Dung. Bà D có nói với bà Cúc và bà X rằng nếu bán được nhà với giá 1.800.000.000 đồng thì bà D chỉ lấy số tiền nợ là 01 tỷ đồng, còn lại số tiền 650.000.000 đồng thì bà D nói khi nào bà X trả cũng được. Bà Cúc không biết số tiền 650.000.000 đồng là tiền gì.

Sau đó, bà Cúc có hỏi bà D còn ý định bán nhà không, bà Cúc đã tìm được người mua nhà với giá 2.200.000.000 đồng nhưng lúc này bà D lại không đồng ý bán nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1316/2020/DS-ST ngày 24/8/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X về những vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 033517 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân lập ngày 19 và 25/10/2016 giữa ông Trần T, bà Hoàng Thị Mai X với bà Bùi Thị D đối với nhà đất tại số 22/28/10 đường 16, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy việc cập nhật biến động sang tên bà Bùi Thị D ngày 15/11/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 thực hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02722 do UBND Quận 9 cấp ngày 31/12/2014.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị D:

Buộc ông Trần T, bà Hoàng Thị Mai X cùng những người hiện đang cư ngụ tại nhà đất số 22/28/10 đường 16, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh phải có trách nhiệm di dời đồ đạc để bàn giao toàn bộ nhà đất cho bà Bùi Thị D. Thời hạn giao nhà đất là 03 (ba) tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị D buộc ông Trần T, bà Hoàng Thị Mai X phải trả số tiền lãi 495.000.000 đồng do đã chậm bàn giao nhà.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 01/9/2020, nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X, có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoàng Ngô tham gia tố tụng xác định kháng cáo của ông T và bà X là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà X và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị D.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của người nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số 22/28/10 đường 16, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bên bán là vợ chồng ông Trần T, bà Hoàng Thị Mai X với bên mua là bà Bùi Thị D do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân lập ngày 19 và 25/10/2016 là hợp đồng có thật và hợp pháp. Theo đó, đến ngày 15/11/2016 bà D đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 cập nhật biến động sang tên do trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02722 do UBND Quận 9 cấp ngày 31/12/2014 theo đúng quy định pháp luật. Ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X kháng cáo cho rằng hợp đồng mua bán nhà nêu trên là giả tạo, nhằm che giấu quan hệ vay mượn tiền giữa hai bên, là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông T và Bà Xinh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và bà Trần Hoàng Tố Uyên có yêu cầu xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở xác định:

[1] *Về tố tụng:*

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

[2] *Về nội dung:*

[2.1] *Đối với việc ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X cho rằng, toàn bộ các giấy tờ trong quá trình ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20/28/10 Đường 16, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà đất số 20/28/10 Đường 16, phường Long Bình) đều do bà Bùi Thị D thực hiện; ông T và bà X hoàn toàn không biết mình đã ký hợp đồng bán nhà mà chỉ nghĩ ký hợp đồng nhờ bà D bán nhà giùm; hợp đồng mua bán nhà là giả tạo, nhằm che giấu quan hệ vay mượn tiền giữa hai bên:*

[2.1a] Ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ số 20/28/10 Đường 16, phường Long Bình, thuộc thửa đất số 679, tờ 39 (tài liệu năm 2003), diện tích đất ở 122,2m², diện tích xây dựng 81,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 557711, sổ vào sổ cấp GCN số CH02722, do UBND Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2014. Theo xác nhận nguồn gốc của UBND phường Long Bình ngày 25/12/2014, đất này do cha mẹ sử dụng trước năm 1975 đến năm 2000 do ông Trần T sử dụng đến nay, nhà do ông Trần T xây dựng năm 2000. Qua đó xét thấy, lời trình bày của ông T và bà X cho rằng nhà đất số 20/28/10 Đường 16, phường Long Bình có nguồn gốc do cha ông T cho để ở, không cho bán là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.1b] Tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 033517 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân lập ngày 19 và 25/10/2016, ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X đã ký bán cho bà Bùi Thị D toàn bộ nhà đất tại số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình. Qua xem xét hồ sơ công chứng thể hiện, ông T là người ký Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng bán cho bà D nhà đất tại số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình. Ông T và bà X đều ký tên, lăn tay trên Hợp đồng mua bán nhà đất này. Đồng thời, ông T và bà X còn

ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Văn Khánh để làm các thủ tục sang tên đăng bộ nhà đất cho bà Dung; ông T và bà X trực tiếp ký tên tại hai Tờ khai thuế thu nhập cá nhân từ việc bán nhà đất tại số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình. Qua đó, có đủ cơ sở xác định ông T và bà X hoàn toàn tự nguyện và hiểu rõ các nội dung và bản chất của việc mua bán nhà đất. Xét trình tự, thủ tục và hồ sơ công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ công chứng ngày 19 và 25/10/2016 đối với nhà đất tại số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình là đúng quy định của pháp luật. Ông T và bà X cho rằng, toàn bộ các giấy tờ trong quá trình ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20/28/10 Đường 16, phường Long Bình đều do bà Bùi Thị D thực hiện; ông T và bà X hoàn toàn không biết mình đã ký hợp đồng bán nhà mà chỉ nghĩ ký hợp đồng nhờ bà D bán nhà giùm, là không có cơ sở.

[2.1c] Về giá chuyển nhượng nhà đất tại số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình:

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đã thống nhất xác định, bà D đã đưa cho ông T và bà X số tiền 887.200.000 đồng và bà X đã nộp số tiền 887.200.000 đồng này cho Ngân hàng VIB vào ngày 19/10/2016 để tắt toán hợp đồng vay số 0323 ngày 06/7/2016. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 9 cũng đã cập nhật xóa thế chấp vào ngày 20/10/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình của ông T và bà Xinh.

Tại Biên bản hòa giải ngày 08/3/2017 của UBND phường Long Bình, ông T và bà X cũng đã trình bày: *“Trước đây tôi có mượn của chị Dung số tiền cũng như nhờ chị Dung đóng giúp các khoản tiền nợ, theo chị Dung thì số tiền trên là 765.000.000 đồng. Sau đó chúng tôi có nhờ chị Dung chuộc lại giúp sổ nhà với số tiền là 878.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng tôi có lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lại cho chị Dung...”*. Ý kiến của Hội đồng hòa giải phường cũng xác định: *“Việc cho mượn tiền là do hai bên tự nguyện do đó nên có sự thương lượng để cùng nhau giải quyết sự việc. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà cũng do hai bên tự nguyện cùng nhau thiết lập”*. Biên bản này, ông T và bà X đều ký tên, có đóng dấu của UBND phường Long Bình. Tại Biên bản đối chất ngày 23/7/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và bà X cũng xác nhận trước đây tại UBND phường Long Bình có thừa nhận mượn của bà D số tiền 765.000.000 đồng. Song, ông T và bà X nêu lý do cho rằng: Tại buổi hòa giải, bà D hứa nếu thừa nhận có mượn số tiền này thì sẽ cho ông T, bà X bán nhà, nhưng đây chỉ là lời trình bày của riêng ông T, bà X không được Dung thừa nhận; Biên bản hòa giải tại UBND phường cũng không thể hiện điều này; ông T và bà X không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện chỉ mượn của bà D tổng số tiền là 200.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đối với các khoản này, ông T và bà X mượn của bà D nhiều lần với tổng số tiền 765.000.000 đồng là có căn cứ.

Với các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, trước đó bà D đã nhiều lần cho ông T và bà X mượn tiền với tổng số nợ là 765.000.000 đồng; trong khi đó, nhà đất lại đang thế chấp cho Ngân hàng, nên theo thỏa thuận bà D đã đồng ý đưa thêm số tiền 887.200.000 đồng để ông T, bà X trả nợ cho Ngân hàng VIB, lấy lại giấy tờ nhà đất và hai bên ký hợp đồng mua bán nhà đất này với giá 1.652.200.000 đồng là có căn cứ.

Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đều xác định giá trị nhà đất tại thời điểm mua bán dao động từ 1.600.000.000 đồng đến 1.800.000.000 đồng nhưng bà X không tìm được người mua. Trong khi đó, nhà đất lại đang thế chấp cho Ngân hàng, nên hai bên ký hợp đồng mua bán nhà đất này với giá 1.652.200.000 đồng, là phù hợp với giá thực tế trên thị trường tại thời điểm mua bán.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định ông T và bà X đã bán cho bà D nhà đất tại số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình với giá 1.652.200.000 đồng, ông T và bà X đã nhận đủ tiền (nợ 765.000.000 đồng trước đó và khoản tiền 887.200.000 đồng giải chấp Ngân hàng). Ông T và bà X trình bày cho rằng, hợp đồng mua bán nhà là giả tạo, nhằm che giấu quan hệ vay mượn tiền giữa hai bên là không có cơ sở.

Xét giá mua bán nhà đất tại số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình là 1.652.200.000 đồng nhưng trên hợp đồng chỉ ghi 400.000.000 đồng là theo sự thỏa thuận của bên mua và bên bán nên đây cũng không phải là căn cứ để xác định hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay mượn tiền như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.1d] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.2] *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị D:*

[2.2a] Như đã phân tích và nhận định nêu trên, đã có đủ cơ sở xác định bà D là người nhận chuyển nhượng nhà đất nhà đất số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình và đã thanh toán đủ tiền cho ông T và bà Xinh, thủ tục chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Bà D đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 9 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận vào ngày 15/11/2016 và từ đó cho đến nay, bà D đều thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhà đất cho Nhà nước. Tại khoản 1 Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2005 đã quy định: *Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu.* Đồng thời, theo quy định tại khoản 7 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013 thì: *Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.* Như vậy, việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 22/28/10 đường 16, phường Long Bình giữa ông T và bà X với bà D đã có hiệu lực pháp luật; bà D đã là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất này.

[2.2b] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 033517 lập ngày 19 và 25/10/2016 không quy định thời hạn ông T và bà X phải giao nhà đất cho bà Dung, là không đúng. Vì tại Điều 3 của Hợp đồng này hai bên đã thỏa thuận: *“Ngay khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng và thanh toán hết tiền, bên ông T, bà X phải giao nhà đất đúng như hiện trạng cho bà Dung”*.

Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dung, buộc ông T, bà X và những người đang cư ngụ tại nhà đất số 22/28/10 đường 16, phường Long Bình phải bàn giao nhà đất cho bà Dung. Thời hạn bàn giao nhà đất là 03 tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới, nên kháng cáo của Tụ và bà X là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến, quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà X; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Người kháng cáo ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 1316/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 37, Điều 217, Điều 218, khoản 1 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 401, 410, 430, 450, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X, cụ thể như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 033517 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân lập ngày 19 và 25/10/2016 giữa ông Trần T, bà Hoàng Thị Mai X với bà Bùi Thị D đối với nhà đất tại số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy việc cập nhật biến động sang tên bà Bùi Thị D ngày 15/11/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 thực hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02722 do UBND Quận 9 cấp ngày 31/12/2014.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị D:

- Buộc ông Trần T, bà Hoàng Thị Mai X cùng những người hiện đang cư ngụ tại nhà đất số 22/28/10 Đường 16, phường Long Bình, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh phải có trách nhiệm di dời đồ đạc để bàn giao toàn bộ nhà đất này cho bà Bùi Thị D. Thời hạn giao nhà đất là 03 (ba) tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị D buộc ông Trần T, bà Hoàng Thị Mai X phải trả số tiền lãi 495.000.000 đồng do đã chậm bàn giao nhà.

4. Về án phí và các chi phí tố tụng.

Chi phí định giá là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) do ông Tụ, bà X chịu. Do bà D đã tạm ứng chi phí này nên ông Tụ, bà X phải trả lại cho bà D số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, trong trường hợp người phải thi hành án chậm thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X phải nộp án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán và nộp án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu Hủy việc cập nhật biến động trên

Giấy chứng nhận không được chấp nhận. Ông Tụ, bà X còn phải nộp án phí đối với yêu cầu phản tố của bà D được chấp nhận là 112.791.000 đồng (một trăm mười hai triệu bảy trăm chín mươi một nghìn đồng). Sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Tụ, bà X đã nộp là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo Biên lai thu số 0044393 ngày 27/4/2018 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0044392 ngày 27/4/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông T và bà X còn phải nộp 103.091.000 đồng (một trăm lẻ ba triệu không trăm chín mươi một nghìn đồng) tiền án phí.

+ Trả lại cho bà Bùi Thị D toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo Biên lai thu số 0049619 ngày 05/9/2018 và 11.900.000 đồng (Mười một triệu chín trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0024586 ngày 26/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần T và bà Hoàng Thị Mai X phải nộp 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp (do ông Trần Hoàng Ngô nộp thay) theo Biên lai thu số 0092645 ngày 24/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông T và bà X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 30 tháng 11 năm 2021./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Đỗ Đình Thanh