

**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: 269/2018/DS-PT

Ngày: 12-3-2018

V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1/ Ông **Lưu Ngọc Thạch**
2/ Bà **Phạm Thị Thảo**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – Thư ký Tòa án, 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 **Nguyễn Thị Diễm** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 547/2017/TLPT - DS ngày 30/10/2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 481/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3133/2017/QĐ – PT, ngày 20/12/2017 giữa các đương sự

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tấn T**, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ: 41 Đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T có ông **Tô Ngọc Minh M**, sinh năm: 1973; (có mặt)

Địa chỉ: 372/11 đường P, phường T, quận H, thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy ủy quyền số 015698 ngày 27/11/2017 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y).

2. Bị đơn: Ông **Trương Văn H**, sinh năm 1959; (Vắng mặt)

Địa chỉ: 62/2/18B Đường L, Phường k, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H có ông **Phạm Lê Trung H**, sinh năm 1989; (Vắng mặt)

Địa chỉ: 81/2A đường X, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 17272 ngày 12/7/2016 tại Phòng công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh)

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

3.1 Ông **Nguyễn Anh S**, sinh năm 1965; (Có mặt)

Địa chỉ: 36 đường N, Phường L, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S có ông **Nguyễn Đình H**, sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: 39 đường D, Phường L, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 00276 ngày 07/1/2016 tại Văn phòng công chứng Quận K)

3.2 Bà **Phạm Thị Hồng T**, sinh năm 1971; (có mặt)

Địa chỉ: 36 đường N, Phường L, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 332 đường V, Phường P, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền có ông **Trần Quốc V**, sinh năm 1975; (có mặt) – Chức vụ: Chuyên viên. (Theo Giấy ủy quyền số 07/UQ ngày 08/3/2016)

3.3 Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 278 đường V, Phường O, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Từ Dương D** – Chức vụ: Trưởng phòng. (xin vắng mặt)

3.4 Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 47A đường C Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền có bà **Trần Bảo T**, sinh năm 1976 – Chức vụ: Chuyên viên. (xin vắng mặt) (Theo Giấy ủy quyền số 76/CC6 ngày 01/3/2016)

4. Người làm chứng: Ông Đỗ Quốc U (có mặt)

Địa chỉ: 390/40 đường F, phường E, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Người kháng cáo:

5.1 Ông **Nguyễn Tấn T**, sinh năm 1969 – Nguyên đơn;

5.2 Ông **Trương Văn H**, sinh năm 1959 – Bị đơn;

6. Viện kiểm sát kháng nghị: **Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T trình bày:

Ngày 08/01/2014, ông có vay ông H số tiền là 2.000.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Để đảm bảo cho số nợ ông H đề nghị ông phải ký hợp đồng bán nhà số 123/4 Đường H, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H. Tuy nhiên, căn nhà ông và gia đình vẫn ở. Khi ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh vì sợ ông H bán nhà nên ông yêu cầu ông H cam kết là nếu ông trả hết số nợ thì ông H sẽ hủy hợp đồng mua bán nhà và sang tên căn nhà lại cho ông. Trong thời gian này ông H không được quyền bán nhà cho người khác.

Từ đó đến nay, ông đã trả cho ông H được tổng cộng là 1.160.000.000 đồng theo các giấy chuyển khoản tại Ngân hàng, còn thiếu 840.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Nay, ông yêu cầu xin được trả hết số nợ còn lại cho ông H trong thời hạn 03 tháng và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông và ông H đã ký tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận quận G cấp ngày 11/3/2014 cho ông Trương Văn H.

Bị đơn ông Trương Văn H có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Lê Trung H trình bày:

Ông H xác nhận hợp đồng mua bán nhà đã ký giữa ông với ông T vào ngày 08/01/2014 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng giả tạo, để che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông và ông T. Ông T vay của ông 2.900.000.000 đồng, không phải là 2.000.000.000 đồng như ông T trình bày. Trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ngày 08/01/2014, ông đã đưa ông T 2.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà và ông được cấp giấy chủ quyền nhà ngày 11/3/2014 thì ông đưa tiếp cho ông T thêm 900.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 15/4/2014. Mặc dù, kết quả giám định số 3081/C54B ngày 22/10/2015 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ viết và chữ ký mang tên Nguyễn Tấn T trên giấy nhận tiền (về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất) ngày 15/4/2014 không phải là chữ viết và chữ ký của ông T nhưng ông vẫn cho rằng ông đã giao đủ cho ông T là 2.900.000.000 đồng, tuy nhiên ông không yêu cầu giám định lại.

Ông H xác nhận ông T đã trả ông 1.160.000.000 đồng. Ông yêu cầu Tòa buộc ông T phải trả cho ông số tiền còn thiếu là 1.740.000.000 đồng thì ông đồng ý hủy bỏ giao dịch mua bán nhà giữa ông với ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh S trình bày:

Ông có mua căn nhà số 123/4 Đường H, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Trương Văn H theo hợp đồng mua bán nhà ký ngày 01/7/2015 tại Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ký hợp đồng công chứng, ông H đã bàn giao nhà cho ông, giá mua bán căn nhà là 2.550.000.000 đồng, do ông H có ý định muốn chuộc lại căn nhà nên ông H xin thời hạn 03 tháng có tiền ông H sẽ lấy lại nhà. Ông và ông H thỏa thuận thời hạn 03 tháng để ông H chuộc nhà, trong hạn 03 tháng tính lãi suất 3%/tháng. Sau 03 tháng thì ông H phải trả đủ cho ông 2.550.000.000 đồng. Nếu vi phạm 1 trong 2 điều kiện trên, thì ông được quyền trước bạ sang tên nhà. Quá trình thực hiện giao dịch thì ông H đã không trả lãi nên ông đã trước bạ sang tên căn nhà đúng như thỏa thuận. Thực tế, đến thời điểm hiện tại ông H cũng không trả tiền cho ông. Nhận thấy giao dịch mua bán nhà là đúng với sự thỏa thuận và ý chí của hai

bên, việc giao dịch vay mượn tiền giữa ông T và ông H thì ông hoàn toàn không biết nên ông đề nghị Tòa công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông và ông H tại Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/7/2015.

Đối với yêu cầu của ông S, ông H trình bày: Ông xác nhận phần trình bày của ông S là đúng, hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên là hợp đồng mua bán nhà có điều kiện, trong hạn ba tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà là ngày 01/7/2015 ông H phải có trách nhiệm trả cho ông S lãi suất 3% của 2.330.000.000 đồng vào mỗi tháng và sau ba tháng thì phải hoàn trả lại cho ông S đủ số tiền 2.330.000.000 đồng. Nếu vi phạm một trong hai điều kiện trên thì giao dịch vay tiền sẽ chuyển thành giao dịch mua bán nhà và ông S được quyền trước bạ sang tên căn nhà. Mặc dù có thỏa thuận như vậy nhưng ông H vẫn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đã ký giữa ông và ông S tại Phòng công chứng S. Nếu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đã ký giữa ông và ông S thì ông sẽ trả lại cho ông S 2.330.000.000 đồng (là số tiền mà ông H thực nhận của ông S mặc dù ông không có chứng cứ chứng minh cho phần trình bày này).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng T trình bày:

Bà thống nhất ý kiến của ông S và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận G có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quốc V trình bày:

Việc mua bán căn nhà số 123/4 Đường H, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông T và ông H là hợp lệ nên Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn H là đúng trình tự, thủ tục theo qui định pháp luật. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ái H trình bày:

Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà 123/4 Đường H, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 545 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2015 giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Trương Văn H đã được Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng đúng trình tự, thủ tục theo qui định pháp luật. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tấn T yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng trên, Phòng công chứng B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Bảo T trình bày:

Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà 123/4 Đường H, Phường D, quận G số công chứng 19041 quyền số 07 ngày 01/7/2015 do Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tấn T và ông Trương Văn H yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng trên Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Đỗ Quốc U trình bày:

Ông là người môi giới bán căn nhà số 123/4 Đường H, Phường D, quận G cho ông S. Ông T là bạn bè lâu năm nên ông T có cho ông biết có căn nhà cần bán và ông H đưa giấy tờ nhà cho ông thì ông biết ông H là chủ sở hữu nhà, sau khi giao dịch thành công thì ông H là người trả phí môi giới cho ông.

Bản án số 481/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tấn T.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán căn nhà số 123/4 Đường H, Phường D, quận G giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Trương Văn H tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/01/2014 có hiệu lực.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn nhà số 123/4 Đường H, Phường D, quận G do ông Trương Văn H đứng tên chủ quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn H:

Ông Trương Văn H phải hoàn trả số tiền mua bán nhà cho ông Nguyễn Tấn T là 1.160.000.000 đồng làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng ông H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Anh S:

Công nhận hợp đồng mua bán căn nhà số 123/4 Đường H, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trương Văn H và ông Nguyễn Anh S tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/7/2015 có hiệu lực. Ông S được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà trên.

Ông S phải trả cho ông H số tiền 50.000.000 đồng tiền mua nhà ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Sơn chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng ông S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2015/QĐ-BPKCTT ngày 13/7/2015 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2016/QĐ-BPKCTT ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân quận G. Ông T được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) đảm bảo yêu cầu theo giấy nộp tiền số 0172 ngày 10/7/2015 và 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu) tại Ngân hàng công thương Việt Nam chi nhánh 9 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 21/8/2017, nguyên đơn – Ông Nguyễn Tấn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/9/2017, bị đơn – Ông Trương Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 29/8/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 10/QĐ-KNPT-DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Theo giấy cam kết ngày 08/01/2014 thể hiện ông T vay ông H 2.000.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 03 tháng, ông T thế chấp căn nhà cho ông H thông qua ký hợp đồng mua bán nhà, sau khi trả hết tiền, ông H hủy hợp đồng mua bán nhà. Theo lời khai các bên và giấy cam kết ngày 08/01/2014, hợp đồng mua bán nhà là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng mua bán nhà giữa ông T và ông H vô hiệu do giả tạo, hợp đồng vay tiền phát sinh hiệu lực. Do đó, hợp đồng mua bán nhà giữa ông H và ông S cũng vô hiệu. Hợp đồng giữa ông H và ông S thực tế là hợp đồng vay tiền nhưng bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng mua bán nhà có điều kiện phù hợp quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là không đúng. Bên cạnh đó, bản án căn cứ đơn xin vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn để xét yêu cầu phản tố của bị đơn là không chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T và người đại diện theo ủy quyền là ông Tô Ngọc Minh M trình bày kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông T và ông H do

giả cách che giấu hợp đồng vay tiền 2.000.000.000 đồng, ông T đã trả cho ông H 1.160.000.000 đồng, ông đồng ý trả số tiền còn thiếu là 840.000.000 đồng; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 123/4 Đường H, Phường D, quận G đã cấp cho ông H; Hủy hợp đồng mua bán giữa ông H và ông Nguyễn Anh S; Buộc ông S giao trả nhà cho ông T.

Do ngay từ thời điểm công chứng mua bán nhà hai bên xác định hợp đồng mua bán nhà là hợp đồng giả cách để che giấu cho hợp đồng vay tiền thể hiện qua tờ cam kết ngày 08/01/2014. Ngày 03/6/2015, ông T khởi kiện thì ông H vẫn đề cho ông T trả tiền. Do ông T không trả tiền, ông H khiếu nại Ủy ban nhân dân Phường L, quận G ngày 23/1/2015, ông T đề nghị xin gia hạn đến tháng 6/2015 thanh toán dứt điểm cho ông H nhưng ông H không đồng ý nên ông Thịnh khởi kiện ngày 03/6/2015. Ông H xác nhận hợp đồng mua bán nhà là giả cách. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà giữa ông T và ông H là giả tạo nên yêu cầu hủy hợp đồng. Từ đó, hợp đồng mua bán nhà giữa ông H và ông S cũng vô hiệu do giả cách, che đậy cho hợp đồng vay tiền 2.550.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm đã vi phạm tố tụng. Tại biên bản ngày 29/02/2015 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, biên bản ghi có bà Phạm Hồng T vợ ông S có ý kiến nhưng không có chữ ký của bà T nên không biết có bà T có tham gia hòa giải hay không. Mặt khác, biên bản hòa giải ghi ngày 29/2/2015 nhưng tháng 02 không có ngày 29 và biên bản lập trước khi ông T khởi kiện ngày 03/6/2015. Tòa sơ thẩm lấy biên bản ngày 29/2/2015 để nhận định trong bản án là vi phạm tố tụng.

Bị đơn ông Trương Văn H là người kháng cáo nhưng vắng mặt và người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Phạm Lê Trung H cũng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà không vì lý do bất khả kháng và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh S, bà Phạm Thị Hồng T đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát còn trong thời hạn luật định nên hợp pháp. 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.

Về nội dung:

Ông T vay của ông H số tiền 2.000.000.000 đồng và ký hợp đồng mua bán nhà, đồng thời ông H làm giấy cam kết trong thời hạn 03 tháng ông T sẽ trả hết tiền cho ông H và hủy hợp đồng mua bán nhà. Hết thời hạn, ông T vẫn chưa trả hết tiền vay cho ông H. Do đó, ông H sang tên đăng bộ và đứng tên nhà đất số 123/4 Đường H, Phường D, quận G là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất là không có cơ sở chấp nhận. Bên cạnh đó, việc ông H chuyển nhượng nhà đất cho ông S là hợp pháp, ông S hoàn toàn không biết có sự thỏa thuận giữa ông T và ông H. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông H và ông S.

Quá trình xét hỏi tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét thấy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận G tuyên là có căn cứ, do đó quyết định kháng nghị số 10/QĐ-KNPTDS ngày 29/8/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận G không còn cần thiết nữa nên quyết định rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận G.

Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T; Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông H; Đình chỉ toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Trương Văn H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Lê Trung H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H.

[1.2] Xét, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh; Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt tại phiên tòa và có đơn vắng mặt trong các buổi xét xử tại Tòa án. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa ông T với ông Trương Văn H là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà Ủy ban nhân dân quận G cho ông H; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Hồng và ông Nguyễn Anh S; Buộc ông S trả lại nhà cho ông T. Xét thấy:

Ngày 08/01/2014, ông Nguyễn Tấn T lập hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở cho ông Trương Văn H đối với nhà đất số 123/4 Đường H, Phường D, quận G với giá 2.000.000.000 đồng, số công chứng: 545, Quyền số 01 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T cho rằng ông vay của ông H số tiền 2.000.000.000 đồng, đã trả dần tổng cộng 1.160.000.000 đồng, ông T còn thiếu ông H 840.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trương Văn H thống nhất lời khai của ông T là giao dịch mua nhà trên giả tạo, thực chất đây là hợp đồng vay tiền, nhưng ông T vay của ông H 2.900.000.000 đồng, đã trả 1.160.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà, yêu cầu ông T trả 1.740.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 01/7/2015, ông H đã bán nhà đất trên cho ông Nguyễn Anh S theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 19041, quyền số 07 tại Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.550.000.000 đồng. Ông S đã giao 2.500.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng. Theo Kết quả xác minh của Công an Phường L, quận Gò V thì hiện nay thì ông Nguyễn Anh S đang thực tế cư ngụ tại địa chỉ số 123/4, Đường H, Phường D, quận G. Theo ông S trình bày, ông H đã bàn giao nhà cho ông S từ thời điểm ký hợp đồng mua bán ngày 01/7/2015.

Xét, Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/01/2014 giữa ông T và ông H, xét thấy: Tại thời điểm thực hiện vay mượn tiền ngày 08/01/2014, nguyên đơn ông T và bị đơn ông H tiến hành giao dịch mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng chứng thực. Hợp đồng thể hiện ý chí tự nguyện của hai bên tham gia giao dịch mua bán, có công chứng chứng nhận hành vi mua bán chuyển nhượng, hoàn toàn không có bất kỳ sự ép buộc hay tác động nào khác. Do đó, việc thực hiện giao dịch mua bán nhà trên là đúng theo trình tự quy định pháp luật tại Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặt khác, ông H đã đóng thuế trước bạ, sang tên và đã được Ủy ban nhân dân quận G cấp 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: CH04934 ngày 11/3/2014 cho ông H đúng theo quy định tại Điều 248 Bộ luật dân sự năm 2015: “Khi chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác thông qua hợp đồng mua bán, trao đổi, tặng cho, cho vay hoặc thông qua việc để thừa kế thì quyền sở hữu đối với tài sản của người đó chấm dứt kể từ thời điểm phát sinh quyền sở hữu của người được chuyển giao”. Như vậy, quyền sở hữu của ông T đối với căn nhà số 123/4 Đường H, Phường D, quận G đã chấm dứt kể từ thời điểm ông T ký hợp đồng công chứng bán nhà cho ông H.

Như vậy, Ông T là chủ sở hữu nhà đã tự nguyện đến công chứng ký chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác thì quyền định đoạt về nhà đất trên của ông đã không còn, quyền quyết định nhà đất trên thuộc về ông H và ông H có quyền bán nhà đất trên cho bất kỳ người thứ ba nào khác. Trên thực tế, nhà đất trên đã được giao cho ông H, ông T không còn quản lý căn nhà trên nữa và ông H đã bán căn nhà trên cho ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông T và người đại diện theo ủy quyền kháng cáo cho rằng: Đây là hợp đồng giả cách thể hiện tại Giấy cam kết ngày 08/01/2014 giữa ông T và ông H và lời khai của ông H cũng xác định đây là hợp đồng giả cách che giấu cho hợp đồng vay tiền 2.000.000.000 đồng. Xét, tại Giấy cam kết thể hiện: Nếu ông T trả hết số nợ còn lại cho ông H trong thời hạn 03 tháng thì ông H sẽ hủy hợp đồng mua bán nhà và sang tên căn nhà lại cho ông T, ông H không được quyền bán nhà cho người khác. Tuy nhiên, ông T đã không trả lại đủ số tiền nợ 2.000.000.000 đồng trong hạn 03 tháng như đã cam kết mà chỉ trả được tổng cộng 1.160.000.000 đồng nhiều lần, ông T còn thiếu 840.000.000 đồng.

Điều đó cho thấy rằng ông T đã có vi phạm là không thực hiện trả đủ số tiền 2.000.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng như đã cam kết. Do đó, mặc nhiên ông H có quyền đăng bộ, sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 123/4 Đường số 2, Phường D, quận G cho ông H.

Như vậy, căn cứ hợp đồng mua bán nhà ngày 08/01/2014, có công chứng chứng nhận và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do ông H đứng tên thể hiện việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa ông T và ông H đã hoàn thành hợp pháp, đúng trình tự, quy định pháp luật nên Tòa sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông T và ông H ngày 08/01/2014 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh là có hiệu lực là có căn cứ pháp luật. Kháng cáo của ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở giữa ông T và ông H số công chứng: 545, Quyền số 01 tại Phòng công chứng số 5 ngày 08/01/2014; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 11/3/2014 cho ông Trương Văn H là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Hợp đồng mua bán nhà giữa ông T và ông H với giá 2.000.000.000 đồng, tuy nhiên ông T đã giao trả lại cho ông H số tiền 1.160.000.000 đồng, nên Tòa sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán nhà, buộc ông H phải hoàn trả lại cho ông T số tiền 1.160.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trương Văn H và ông Nguyễn Anh S, xét thấy:

Như đã nhận định trên, khi ông H được đứng tên chủ quyền nhà đất địa chỉ số 123/4 Đường H, Phường D, quận G thì ông H có quyền bán cho ông S theo

hợp đồng mua bán nhà số công chứng 19041 tại Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/7/2015. Điều đó thể hiện hợp đồng mua bán giữa ông H và ông S là hợp pháp.

Ông T và người đại diện cho rằng hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông H và ông S số tiền 2.500.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, trả lãi vào mỗi tháng và sau 03 (ba) tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà, ông H phải hoàn trả lại cho ông S đủ số tiền 2.500.000.000 đồng, nếu vi phạm thì ông S được quyền trước bạ sang tên căn nhà. Ngay khi ký hợp đồng công chứng mua bán nhà trên, hai bên đều xác định là hợp đồng giả cách. Xét thấy:

Thực tế, sau khi vay tiền, ông H đã vi phạm về việc trả lãi và thời hạn trả tiền nên ông S đã tiến hành thủ tục trước bạ sang nhà đất trên là đúng như thỏa thuận giữa hai bên. Tại kết quả xác minh ngày 29/6/2016 của Công an Phường D, quận G thể hiện sau khi ký hợp đồng mua bán nhà thì ông S đã nhận nhà và ở từ khi mua nhà cho đến nay. Điều đó cho thấy rằng giao dịch giữa ông H và ông S đã chuyển từ giao dịch vay tiền sang giao dịch mua bán nhà và đã thực hiện thủ tục mua bán nhà đất trên đúng như quy định tại Khoản 2 Điều 453 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S, công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 19041 ngày 01/7/2015 tại Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số 123/4 Đường H, Phường D, quận G là có căn cứ.

Ông H cho rằng ông S chỉ giao cho ông H 2.300.000.000 đồng nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh nên Tòa sơ thẩm xác định ông S đã giao cho ông H 2.500.000.000 đồng là đúng. Ngoài ra, Tòa sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông H và ông S; Buộc ông S phải trả 50.000.000 đồng còn lại cho ông H; Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2015/QĐ-BPKCTT ngày 13/7/2015 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2016/QĐ-BPKCTT ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân quận G; Ông S được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 123/4 Đường H, Phường D, quận G theo quy định pháp luật là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông H và ông S và yêu cầu đòi ông S trả nhà đất trên cho ông T là không được chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T; Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông H; Đình chỉ toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông H; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận G; Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí phúc thẩm. Do đình chỉ phúc thẩm đối với kháng cáo của ông H nên số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H đã tạm nộp được sung vào công quỹ Nhà Nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 289, Khoản 1 Điều 308, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng Điều 248, Khoản 2 Điều 305, Điều 342, Điều 450; Khoản 2 Điều 453, của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-KNPT-DS ngày 29/8/2017 của Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn H.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 481/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tấn T.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất số 123/4 Đường H, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Trương Văn H tại Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/01/2014 có hiệu lực.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tấn T yêu cầu hủy 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 123/4 Đường H, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trương Văn H đứng tên chủ quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn H:

Buộc ông Trương Văn H phải hoàn trả số tiền mua bán nhà đất cho ông Nguyễn Tấn T là 1.160.000.000 (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu) đồng. Thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng ông H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Anh S:

Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất số 123/4 Đường H, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trương Văn H và ông Nguyễn Anh S tại Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/7/2015 có hiệu lực.

Ông Nguyễn Anh S phải trả cho ông Trương Văn H số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng tiền mua nhà ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Anh S được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 123/4 Đường H, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông S chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng ông S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2015/QĐ-BPKCTT ngày 13/7/2015 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2016/QĐ-BPKCTT ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Tấn T được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu) đồng đảm bảo yêu cầu theo giấy nộp tiền số 0172 ngày 10/7/2015 và 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng tại Ngân hàng F, Chi nhánh M, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng, án phí về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở là 200.000 đồng.

Tổng cộng ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 (Bốn trăm ngàn) đồng nhưng được căn trừ tiền tạm nộp án phí ông T đã nộp là 18.800.000 (Mười tám triệu tám trăm ngàn) đồng, hoàn lại cho ông T 18.400.000 (Mười tám triệu bốn trăm ngàn) đồng theo biên lai tạm nộp án phí số 4029 ngày 02/7/2015 và biên lai thu tiền án phí số 18669 ngày 05/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông H phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 47.100.000 (Bốn mươi bảy triệu một trăm ngàn) đồng, án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng. Tổng cộng ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 47.300.000 (Bốn mươi bảy triệu ba trăm ngàn) đồng. Ông H có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn, đơn của ông được Ủy ban nhân dân phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận do đó Hội đồng xét xử xét giảm $\frac{1}{2}$ án phí cho ông H, như vậy ông H phải đóng án phí là 23.650.000 (Hai mươi ba triệu sáu trăm năm mươi ngàn) đồng được căn trừ số tiền án phí tạm nộp là 16.050.000 (Mười sáu triệu không trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai số 16581 ngày 29/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận G. Ông H còn phải nộp thêm án phí là 7.600.000 (Bảy triệu sáu trăm ngàn) đồng.

- Hoàn lại cho ông S tiền tạm nộp án phí là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai tạm nộp án phí số 0006566 ngày 26/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tấn T phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0027328 ngày 21/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sung vào công quỹ nhà nước 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của ông Trương Văn H đã tạm ứng theo biên lai số AA/2017/0027434 ngày 07/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 6,7,7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận G, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận G, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (P/25).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng