



2/ Bà **LTTO**, sinh năm 1971 (có đơn xin xét xử vắng mặt)  
Cùng địa chỉ: 830/22/3 ĐVB, Phường C2, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện đề ngày 26/8/2016, cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị LA đồng thời đại diện cho nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày:

Bà và ông Lê Văn B là vợ chồng. Ngày 03/7/2015, bà có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 013989 tại Văn phòng Công chứng C3 với ông Nguyễn CH để mua nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01 Phường TK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) ông CH đã nhận đủ tiền nhưng ông CH không giao nhà. Đến ngày 18/2/2016 bà đi đăng bộ và được cập nhật chủ quyền. Ngày 08/4/2016, Ủy ban nhân dân phường TK mời bà và ông CH lên hòa giải, ông CH hẹn ngày 30/6/2016 trả lại 600.000.000 đồng, nếu không trả tiền thì ông CH phải giao căn nhà cho bà nhưng đến nay ông CH vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà.

Nay bà đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vấn đề: Yêu cầu ông CH phải bàn giao lại căn nhà cho ông bà ngay theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 013989 ngày 03/7/2015 lập tại Văn phòng Công chứng C3.

Bị đơn ông Nguyễn CH và người đại diện theo ủy quyền ông TTL cùng thống nhất trình bày:

Ông CH và ông TVT là bạn bè cùng làm nghề thợ bạc. Vào năm 2014, ông TVT gặp khó khăn tiền bạc, ông TVT có hỏi vay một số tiền, ông CH nói không có tiền nhưng ông CH có căn nhà số 543A TXS, phường TK, Quận H là di sản của cha mẹ ông CH để lại.

Ông TVT có người quen giới thiệu ông CH gặp bà Đặng Thị LA là người cho vay tiền, ông CH làm hợp đồng mua bán nêu trên với bà Đặng Thị LA để vay số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Ông TVT cam kết sẽ trả lãi hàng tháng cho bà LA với lãi suất 3% tháng, bà LA cam kết sẽ hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông CH với bà LA. Giữa ông CH với ông TVT có làm giấy cam kết mượn giấy tờ nhà đất của ông CH thế chấp và ông TVT có cam kết kiểm tiền trả cho bà LA để chuộc nhà lại cho ông CH.

Nhưng thực tế, ông TVT chỉ trả cho bà LA đúng bốn tháng tiền lãi, sau đó ông TVT không tiếp tục chịu trả lãi tiền vay cho bà LA mà né tránh luôn cả ông CH. Do ông TVT không chịu trả lãi hàng tháng cho bà LA nên bà LA đã làm thủ tục đăng bộ, khai thuế căn nhà của ông CH, đồng thời bà LA gửi Thông báo buộc ông CH giao nhà cho bà LA.

Nay ông CH không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà buộc ông TVT có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh mà bà Đặng Thị LA yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông TVT trình bày:

Ông thừa nhận do ông có nhu cầu làm ăn mà không có vốn nên ông có nhờ ông CH đứng ra thế chấp nhà vay cho ông số tiền 500.000.000 đồng từ bà LA và ông B. Do bà LA không đồng ý làm Hợp đồng vay tiền nên ông CH ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để vay tiền cho ông, ông nhận tiền từ ông CH. Hàng tháng ông có trả cho bà LA tiền lãi, trả được 4 tháng tiền lãi thì ngưng do ông không có điều kiện trả. Nhưng vì ông không có điều kiện để trả ngay, ông cũng chưa có phương án để trả dần nên ông xin thêm thời gian để xoay sở.

Trong đơn xin hòa giải xét xử vắng mặt ngày 04/11/2016, bà LTTO trình bày: bà xác định không có ý kiến, yêu cầu gì đối với việc khởi kiện giữa các bên, việc ông TVT chồng bà có liên quan đến vụ án không liên quan tới bà, vì bà không biết việc làm ăn của chồng, đề nghị Tòa không đưa bà vào tham gia tố tụng và xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải xét xử tại Tòa án các cấp.

Trong quá trình Tòa án hòa giải:

Phía bà LA cho rằng lời khai của ông TVT và ông CH cho rằng hợp đồng mua bán nhà là hình thức mà thực tế là quan hệ vay nợ là không đúng, vì bà không cho ông TVT vay tiền, không nhận khoản tiền lãi nào từ ông TVT. Bà T1 là người giới thiệu vợ chồng bà mua nhà của ông CH chứ không phải ông TVT, bà giao tiền mua nhà cho ông CH còn việc ông CH có cho ông TVT vay tiền hay không bà không biết và đây là quan hệ độc lập giữa ông TVT và ông CH không liên quan đến việc mua bán nhà giữa vợ chồng bà và ông CH. Do ông CH có nguyện vọng mua lại căn nhà trên nên bà cũng đồng ý bán lại cho ông CH với giá 650.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 27/3/2017. Còn nếu trong thời hạn 01 tháng ông CH không trả đủ 650.000.000 đồng thì bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông CH giao nhà ngay cho vợ chồng bà sau khi bản án, quyết định của tòa có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông CH xin bà LA tạo điều kiện cho ông thời hạn 01 tháng kể từ ngày 27/3/2017 để ông thu xếp giao đủ số tiền 650.000.000 đồng cho bà LA để bà bán lại nhà cho ông, nếu sau ngày 27/4/2017 chưa thanh toán được thì đề nghị Tòa xử theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông TVT khẳng định việc ký hợp đồng mua bán chỉ là cầm cố nhà để vay số tiền 500.000.000 đồng. Ông sẽ cố gắng thu xếp để trả nợ cho ông CH.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 131, Điều 159, khoản 1 Điều 202, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng, Điều 283, Điều 286, Điều 289 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Xử:

- Về hình thức: Xử vắng mặt người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà LTTO.

- Về nội dung:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị LA về việc yêu cầu ông Nguyễn CH thực hiện nghĩa vụ giao nhà.

Buộc ông Nguyễn CH phải giao trả cho bà Đặng Thị LA và ông Lê Văn B toàn bộ hiện trạng căn nhà có diện tích sàn là 47,5m<sup>2</sup>, diện tích đất là 14,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01 tại phường TK, Quận H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số vào sổ GCN: CH02796 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 21/5/2012. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2/ Nếu ông CH, ông TVT có tranh chấp số tiền 500.000.000 đồng mà ông TVT vay nhận từ ông CH, các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông CH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

Hoàn lại bà LA số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 200.000 đồng theo biên lai thu số AD/2014/0009911 ngày 03/10/2016 do Chi cục thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà LA chịu các khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà LA đã nộp đủ.

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

Kháng cáo :

- Ngày 06 tháng 9 năm 2017, bị đơn ông Nguyễn CH kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn: xác định không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo.

Người kháng cáo trình bày: Ông vay tiền của bà LA thông qua hình thức công chứng, mua bán nhà theo yêu cầu của bà LA thì bà mới cho vay tiền. Ông đã đóng lãi cho bà LA được 4 tháng tổng cộng là 60 triệu đồng. Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và buộc bà LA phải chuyển nhượng nhà lại cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quy định của Bộ luật Tố Tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Xét kháng cáo của ông Nguyễn CH, căn cứ các tài liệu chứng cứ và lời khai của đương sự xác định giữa ông CH và bà LA có ký Hợp đồng mua bán nhà và đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng sang tên. Ông CH trình bày ông vay tiền của bà LA nhưng bà LA không thừa nhận về việc cho ông CH vay tiền. Đồng thời, ông CH cũng không cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông CH. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn CH, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 013989 ký ngày 03/7/2015 tại Văn phòng Công chứng C3 có bên bán là ông Nguyễn CH, bên mua là bà Đặng Thị LA, tại Điều 1 quy định về đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 27, tờ bản đồ 01 (phường TK, Quận H) có diện tích đất ở là 14,1m<sup>2</sup>, diện tích nhà ở là 47,5m<sup>2</sup>, địa chỉ: phường TK, Quận H. Tại Điều 2 của hợp đồng, các bên thỏa thuận “ Bên B thanh toán tiền mua nhà cho bên A một lần bằng đồng Việt Nam ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng này”. Tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng các bên thỏa thuận: “*Quyền sở hữu căn nhà nêu trên được chuyển cho bên B, kể từ thời điểm bên B thực hiện xong việc đăng ký sang tên tại cơ quan có thẩm quyền*”. Sau khi ký hợp đồng nêu trên, cùng ngày các bên đã xác nhận bà LA đã giao cho ông CH 500.000.000 đồng, tại phiên tòa ông CH cũng thừa nhận ông là người trực tiếp nhận số tiền nêu trên từ bà LA ngay sau khi ký hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, bà LA đã tiến hành các thủ tục đăng bộ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại Điều 3 của hợp đồng “ *1. Bên A giao và bên B nhận căn nhà đúng như thực trạng nêu trên sau 30 ngày kể từ ngày hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng này...*” Bà LA đã yêu cầu ông CH thực hiện nghĩa vụ giao nhà nhưng đến nay ông CH vẫn chưa giao nhà. Phía bà LA cho rằng ông CH đã vi phạm về việc thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo hợp đồng nên khởi kiện yêu cầu ông CH thực hiện việc giao nhà cho vợ chồng bà là có căn cứ.

[2] Phía ông CH và ông TVT cho rằng không có việc mua bán nhà, ông CH làm hợp đồng mua bán nêu trên với bà Đặng Thị LA để vay số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) giúp cho ông TVT. Ông TVT cam kết sẽ trả lãi hàng tháng cho bà LA với lãi suất 3% tháng. Nhưng thực tế, ông TVT chỉ trả cho bà LA bốn tháng tiền lãi tổng cộng là 60 triệu đồng. Ông không

đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà buộc ông TVT có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh mà bà Đặng Thị LA yêu cầu và đề nghị tuyên bố hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu.

Xét, lời khai của ông CH và ông TVT không được bà LA thừa nhận. Ngoài lời khai của mình thì ông TVT, ông CH cũng không có chứng cứ gì chứng minh ông TVT là người trực tiếp vay số tiền này từ bà LA cũng như việc thanh toán tiền lãi như các đương sự trình bày. Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà số 013989 ngày 3/7/2015 do Văn phòng công chứng C3 lập và ông CH thừa nhận thì chính ông CH đã trực tiếp ký và nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng làm 02 đợt ( đợt 1 là 300 triệu và đợt 2 là 200 triệu) vào ngày 3/7/2015. Đồng thời, căn cứ thông báo số 537/ TB-UBND ngày 12/4/2017 do UBND phường TK lập về việc giải quyết theo đơn của bà LA đã thể hiện nội dung do ông Nguyễn CH trình bày “- Việc lập hợp đồng mua bán căn nhà tại thửa đất số 27, tờ bản đồ 01, phường TK, quận H với giá 500 triệu đồng là có và đúng theo thỏa thuận giữa hai bên”

Phía ông CH cung cấp cho Hội đồng xét xử giấy cam kết mượn giấy tờ nhà đất giữa ông TVT và ông CH đề ngày 03/8/2015 có nội dung ông TVT mượn của ông CH Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất BK 576629, vào sổ CH 02726, địa chỉ 543A TXS, phường TK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cầm cho bà LA để vay số tiền 500 triệu. Xét, giấy mượn tiền này bà LA không thừa nhận và trong giấy không có chữ ký của bà LA. Đồng thời, ngày lập giấy là 03/8/2015 nhưng trước đó một tháng ngày 03/7/2015 thì ông CH đã ký hợp đồng mua bán căn nhà trên với bà LA tại Văn phòng công chứng C3.

Đồng thời, ngày 7/4/2016, ông TVT có bản cam kết trong thời hạn 60 ngày kiểm tiền chuộc lại giấy tờ nhà trả lại cho ông CH. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông CH cũng xác nhận sau khi nhận tiền từ bà LA, ông đã cho ông TVT mượn số tiền này. Xét, các thỏa thuận nội bộ giữa ông TVT và ông CH, bà LA không biết việc vay nợ giữa hai ông, bà LA cũng không thừa nhận nên chỉ có giá trị thực hiện giữa hai ông TVT và CH. Trường hợp, ông CH và ông TVT có tranh chấp với nhau về khoản tiền này, các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào Điều 283, Điều 286 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về nguyên tắc thực hiện nghĩa vụ và chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự thì ông CH là người vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông CH phải thực hiện nghĩa vụ giao cho phía ông Lê Văn B và bà Đặng Thị LA toàn bộ căn nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01 tại phường TK, Quận H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02726 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 21/5/2012 là có căn cứ, đúng pháp luật. Không có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu như ý kiến đề nghị của ông CH và không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông CH, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 241/2017/DS-ST ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận H.

[3] Về án phí :

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 200.000 (hai trăm ngàn) đồng đã đóng theo quy định của pháp luật. Phía nguyên đơn bà LA tự nguyện chịu các khoản tiền lệ phí xem xét thẩm định, bà LA xác nhận đã nộp đủ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn CH đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 1 – Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn CH. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 241/2017/DS-ST ngày 25/8/2017 của Toà án nhân dân Quận H.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn CH phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định của pháp luật. Ông CH đã nộp đủ theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0024323 ngày 07/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H.

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

**Nơi nhận:**

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

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

**Đặng Huyền Phương**