

Bản án số: 349/2020/DS-PT
Ngày: 18/5/2020
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 Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị T

Bà Trần Thị Kim Quy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Thị
Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 8, 18 tháng 5 năm 2020, 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 72/TLPT-
DS ngày 13/01/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

Do bản án số 391/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận
A1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1607/2020/QĐ-PT ngày 17/4/2020
và Quyết định hoãn phiên tòa số 3153/2020/QĐ-PT ngày 17/4/2020, giữa:

Nguyên đơn:

1. Bà **Huỳnh Thị Thu H**, sinh năm 1974 (có mặt).

2. Bà **Huỳnh Thị Q**, sinh năm 1966 (có mặt).

Thường trú: Ấp 4, xã PĐ, huyện CĐ, tỉnh Long An.

Tạm trú: 96/40 Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị An N**, sinh năm 1978 (có mặt).

Nơi cư trú: 146/1 Đường C, Phường D, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 005463, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD
lập ngày 15/3/2017 tại Văn phòng Công chứng E).

Bị đơn:

1. Ông **Quách Dũ T**, sinh năm 1955 (có mặt ngày 18/5/2020).

2. Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 122/38/11 Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Việt C**, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số 67 Đường F, Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 000980, quyền số 01/2020/HĐGD-CCBN lập ngày 13/01/2020 tại Văn phòng Công chứng H).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Nguyệt N**, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 122/13/3/3A Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Việt C**, sinh năm 1956 (có mặt).

(Giấy ủy quyền số công chứng 023190, quyền số 12/2019/HĐGD-CCBN lập ngày 19/12/2019 tại Văn phòng Công chứng H).

2. Bà **Phạm Thị S**, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Nơi cư trú: 15 Đường I, phường J, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Mai T**, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: 932 Đường L, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 007030, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/4/2018 tại Văn phòng Công chứng E).

3. Bà **Quách Thị Loan T**, sinh năm 1978 (có mặt).

4. Trẻ **Phạm Tấn Q**, sinh năm 2016.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Phạm Tấn Q: Bà Quách Thị Loan T (mẹ ruột)

Địa chỉ: Số 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị Loan T: Ông **Trần Việt C**, sinh năm 1956 (có mặt).

(Giấy ủy quyền số công chứng 023737, quyền số 12/2019/HĐGD-CCBN lập ngày 27/12/2019 tại Văn phòng Công chứng H).

Người làm chứng: Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1956 (có mặt ngày 18/5/2020).

Địa chỉ: 40/38 Đường C, Phường D, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/3/2017 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Q, Huỳnh Thị Thu H, người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị An N trình bày:

Chị em bà Huỳnh Thị Q, Huỳnh Thị Thu H, năm 2001 có mua căn bếp cũ diện tích 5,25 m², Nng 3 m của vợ chồng ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C bằng giấy tay với giá chuyển nhượng là 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng. Sau đó, bà H và bà Q xây dựng, sửa chữa lại và lấy số là 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng hai người không ở mà cho người chi ruột là bà Bùi Thị P ở kể từ ngày mua cho đến năm 2011, xin gắn đồng hồ điện, nước đều tên Bùi Thị P. Vì nhà nhỏ nên bà H, bà Q thuê chỗ khác ở.

Năm 2011, bà P không ở nhà này nữa, bà H, bà Q cho người khác thuê, đầu tiên là cho ông T (không biết rõ họ là em ông T) thuê, bà H, bà Q vẫn lấy tiền thuê nhà. Từ năm 2014 đến tháng 4/2017 bà H, bà Q vẫn cho thuê, nhưng người lấy tiền thuê nhà là bà N vì bà H, bà Q thiếu nợ bà N. Mặc dù mua nhà của ông T bằng giấy tay, nhưng vẫn có hiệu lực vì theo quy định pháp luật từ ngày 01/7/2004 trở về trước, các bên giao dịch bằng giấy tay vẫn được Nhà nước công nhận. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Giấy tay mua bán đất với ông T, bà C không được công chứng, chứng thực có thể chưa đúng về mặt hình thức nhưng ông T, bà C đã giao đất, bà H, bà Q đã xây nhà trên đất, là đã thực hiện 100/100 nghĩa vụ của hợp đồng. Vì vậy, bà H, bà Q yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng này. Sau khi nhận được kết quả trả lời của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất C nhánh Quận A1, nhà đất tại số 122/38/11B Đường A1 không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của ông T, bà C. Do đó, bà H, bà Q sẽ có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc công nhận phần đất này sau.

Trong năm 2003, bà H, bà Q có làm ăn và vay mượn tiền của bà Trần Nguyệt N, ban đầu khoảng 10.000.000 đồng, lãi suất 5% tháng, trả góp vừa vốn và lãi. Những lần vay sau có khi lên đến 15.000.000 đồng hoặc 20.000.000 đồng, cao nhất là 40.000.000 đồng, kéo dài đến năm 2012, tổng cộng vốn và lãi của nhiều lần thì bà H, bà Q nợ bà N là tổng cộng 220.000.000 đồng. Số tiền này hai bà vẫn trả góp liên tục cho bà N. Do tiền lãi quá cao và quá lâu nên bà H, bà Q không có khả năng trả góp số tiền nhiều được, chỉ góp mỗi ngày 100.000 đồng. Sau đó bà N đem đến tiệm tạp hóa giấy trả nợ, giấy bán nhà được đánh máy sẵn và yêu cầu bà H, bà Q ký tên vào và đưa cho bản photo, còn bản chính bà N giữ. Trên Giấy trả nợ ghi số tiền 220.000.000 đồng, thực chất là vốn cộng lãi của nhiều dây mới ra con số này và không tiếp tục tính lãi, bởi đã cộng lãi vào vốn. Còn trên Giấy bán nhà bà N ghi giá bán 220.000.000 đồng là tương ứng với số tiền bà H, bà Q nợ bà N, giấy này để làm tin, khi nào trả hết tiền thì bà N trả lại nhà. Bà H, bà Q tin tưởng nên đồng ý ký.

Ngày 05/9/2012, bà H, bà Q xác nhận có ký vào giấy nợ này và hứa sẽ trả hết số nợ này kể từ ngày 05/9/2012 và hai bà có giao nhà cho bà N để làm tin. Mặc dù, trong Giấy trả nợ ghi kể từ hôm nay (05/9/2012) cho đến khi hết nợ, nhưng bà H, bà Q vẫn liên tiếp góp tiền từ ngày 06/9/2010 cho đến ngày 31/5/2014 mới ngưng, với tổng số tiền 123.000.000 đồng, còn nợ lại 97.000.000 đồng (có chữ viết của bà N nhận tiền).

Từ ngày 31/5/2014, do không còn khả năng trả nợ, nên bà H, bà Q xin tạm ngưng góp tiền một thời gian, bà N không đồng ý, ép bà H, bà Q phải lấy tiền cho thuê nhà trả tiếp cho bà N, vì bận việc buôn bán nên bà H, bà Q cũng đồng ý giao nhà và cho bà N thu tiền thuê nhà, tính từ tháng 01/2015 đến nay tháng 7/2019 là 54 tháng x 1.500.000 đồng/tháng.

Số tiền góp từ ngày 06/9/2010 đến ngày 31/5/2014 là 123.000.000 đồng; Tiền thuê nhà là 40.500.000 đồng. Tổng cộng là 163.500.000 đồng. Vậy bà H, bà Q còn nợ bà N là 220.000.000 đồng - 163.500.000 đồng = 56.500.000 đồng (tính đến ngày 01/02/2017).

Ngày 01/02/2017, bà Trần Nguyệt N cắt điện nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1 không cho bà H, bà Q sử dụng để ở và bán tạp hóa, sau đó đưa ra Hợp đồng chuyển nhượng phần đất có tài sản gắn liền với đất ngày 05/9/2012 và Vi bằng bán nhà ngày 15/7/2016, do vợ chồng ông T, bà C bán cho bà N, ứng với căn nhà mà ông T, bà C bán cho chị em bà H, bà Q vào năm 2001. Do đó, ngày 01/3/2017, bà H, bà Q gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A1 đề nghị lấy lại căn nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1. Giấy bán nhà chỉ là hình thức, bà H, bà Q cầm cố nhà cho bà N, giấy này là do bà N lập, khi bà H, bà Q ký, hai bà có đọc nội dung nhưng bà N nói là chỉ cầm cố nhà rồi lập giấy trả nợ nên bà H, bà Q tin tưởng.

Từ đó đến nay, bà N vẫn quản lý căn nhà này, không biết bà N có cho thuê hay không nhưng vẫn tính tiền thuê nhà một tháng là 1.500.000 đồng. Tính đến tháng 9/2019, bà H, bà Q đã trừ hết số nợ bà N nên bà H, bà Q không đồng ý trả số nợ này cho bà N và khởi kiện yêu cầu:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng phần đất có tài sản gắn liền với đất ngày 05/9/2012 được ký giữa ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C với bà Trần Nguyệt N vì ông T, bà C đã chuyển nhượng cho bà H, bà Q vào năm 2001;

- Buộc ông T, bà C và những người hiện ở trong căn nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao căn nhà này cho bà H, bà Q theo tờ chuyển nhượng nhà ngày 01/9/2001, giá chuyển nhượng tại thời điểm năm 2001 là 10.000.000 đồng;

- Hủy Giấy bán nhà ngày 05/9/2012 giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H, bà Huỳnh Thị Q với bà Trần Nguyệt N.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, tại sơ thẩm nguyên đơn có ý kiến:

- Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Không đồng ý với lời trình bày của bị đơn là bán nhà vì thực tế bà H, bà Q chỉ mua đất, sau đó mới xây nhà. Bà H, bà Q xây nhà làm 02 đợt, đợt đầu tiên không nhớ là bao nhiêu tiền, nhưng đợt sau là 27.900.000 đồng.

- Việc ông T, bà C nói bà H, bà Q mới trả 9.000.000 đồng thì nguyên đơn không đồng ý; việc mua bán đã thể hiện là 10.000.000 đồng trên tờ chuyển nhượng nhà, nên có cơ sở là bà H, bà Q đã đưa đủ 10.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận mua bán nhà giữa bà Phạm Thị S và bà Trần Nguyệt N ngày 06/02/2017, thì nguyên đơn đồng ý với yêu cầu này.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Nguyệt N thì nguyên đơn đồng ý hủy giấy mua bán nhà nhưng không đồng ý trả lại số tiền 220.000.000 đồng. Vì số tiền này nguyên đơn vay của bà N, tính cả gốc và lãi, đây là tiền vay nhiều lần, chứ không phải đưa một lần và cũng không phải là tiền mua bán nhà.

Bị đơn ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C tại Tòa án cấp sơ thẩm có đại diện là ông Đinh Ca L trình bày:

Ngày 01/9/2001, vợ chồng ông T, bà C có làm giấy tay chuyển nhượng một phần góc nhỏ bên hông căn nhà 122/38/11 Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 5,25 m², Nng 3 m, vách gỗ, mái tôn, sàn bê tông cho hai chị em bà H, bà Q, giá thỏa thuận ghi trên giấy là 10.000.000 đồng. Từ lúc bị đơn giao nhà cho hai chị em bà quản lý, vợ chồng ông T, bà C mới nhận được 9.000.000 đồng, còn 1.000.000 đồng chưa giao vì bà H, bà Q nói rằng căn nhà này đang tu sửa nên chưa đưa đủ tiền.

Sau khi ông T, bà C bàn giao một phần căn nhà trên, hai chị em không dọn vào ở mà cho người khác thuê. Sau đó, bà H, bà Q bán căn nhà này cho bà Trần Nguyệt N. Đến ngày 01/3/2017, tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A1, ông T, bà C đã khai nhận ông, bà là chủ đất ban đầu, vì thấy giấy tờ mua bán nhà của bà H, bà Q và bà N, nên ông T, bà Ch mới ra Văn phòng Thừa phát lại làm thủ tục mua bán để bà N hợp thức hóa giấy tờ nhà.

Phần nhà, đất bán cho bà H, bà Q tại thời điểm bán thuộc phần nhà, đất của ông T, bà C nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận, sau đó đến năm 2003 nhà của ông T, bà C được cấp giấy thì không có phần này vì nghĩ là đã bán rồi nên không có kê khai. Sau đó, ông T, bà C biết việc bà N đã bán căn nhà này cho bà Phạm Thị S với giá 190.000.000 đồng vào ngày 06/02/2017.

Nay ông T, bà C yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng nhà ngày 01/9/2001, giữa ông bà và bà Huỳnh Thị Thu H, bà Huỳnh Thị Q. Các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng mà các bên đã mua bán theo tờ chuyển nhượng nhà và giá trị tài sản trên đất hiện tại là căn nhà số 122/38/11B Đường A, theo giá Hội đồng đã định do nguyên đơn khi mua đã xây mới lại căn nhà này.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận mua bán nhà giữa bà Phạm Thị S và bà Trần Nguyệt N ngày 06/02/2017 và buộc bà N, bà S trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông T, bà C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Nguyệt N trình bày: Ngày 01/10/2011, bà , bà Q có cầm cố cho bà căn nhà 122/38/11B Đường A với số tiền là 220.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 03 năm kể từ 01/10/2011 đến 01/10/2014, bà H, bà Q giao cho bà toàn quyền sử dụng căn nhà trên trong thời gian này. Tức là sau 03 năm nếu bà H, bà Q không chuộc lại thì bà được quyền sử dụng, mua bán căn nhà này mà không ai có quyền tranh chấp khiếu nại. Nhưng bà H, bà Q thấy không có khả năng trả nợ nên làm giấy bán đứt căn nhà này cho bà vào ngày 05/9/2012 với giá 220.000.000 đồng.

Ngày 03/3/2016, bà có đến Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A1 xin xác nhận nhà không tranh chấp và nhờ vợ chồng ông T, bà C (là chủ sở hữu phần đất 5,25 m² nói trên) đến Văn phòng Công chứng để hỗ trợ bà hoàn tất thủ tục mua nhà. Đến ngày 06/02/2017, do khó khăn nên bà đã bán căn nhà này cho bà Phạm Thị S với giá 190.000.000 đồng và giao nhà cho bà S quản lý từ đó đến nay.

Ngày 15/02/2017, bà H, bà Q đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A1 đòi lại nhà và nói đã trả cho bà N 163.800.000 đồng. Nhưng thực tế bà N không nhận tiền của bà H, bà Q và bà H, bà Q cũng không có chứng cứ chứng minh là bà đã nhận số tiền này.

Ngày 05/9/2012, bà H, bà Q và bà đã chuyển đổi từ việc cầm cố S bán đứt căn nhà 122/38/11B Đường A trị giá 220.000.000 đồng cho bà. Sau đó, bà H, bà Q không nói gì đến căn nhà này nữa. Đến ngày 15/02/2017, bà H, bà Q gửi đơn ra phường và Tòa án để khởi kiện. Vì vậy, bà có ý kiến về vấn đề này như sau:

- Bà H, bà Q bán căn nhà số 122/38/11B Đường A cho bà với giá 220.000.000 đồng là sự thật, có biên nhận tiền. Đến nay, giữa hai bên không có các chứng cứ chứng minh là bà H, bà Q đã trả cho bà số tiền này. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận việc bà H, bà Q nói là đã trả bà số tiền 220.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán giữa bà và nguyên đơn ngày 09/5/2012 là giấy tay, vi phạm quy định của pháp luật nên bà yêu của Tòa án hủy hợp đồng này. Bà đồng ý trả lại nhà, bà H, bà Q phải trả cho bà 220.000.000 đồng.

- Bà đã bán nhà này cho bà S giá 190.000.000 đồng, việc mua bán này cũng không đúng quy định của pháp luật nên bà đồng ý cùng bà S giải quyết nội bộ việc mua bán nhà giữa hai bên, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Bà đồng ý với ý kiến của ông T, bà C về việc đòi lại căn nhà 122/38/11B Đường A vì việc mua bán không đúng quy định pháp luật, bà và bà S đã trả lại nhà cho ông T, bà C.

- Tài liệu bà H, bà Q đưa ra để chứng minh đã trả tiền cho bà trong số tiền 220.000.000 đồng là không có cơ sở. Bà xin giải thích hai tài liệu có nội dung (Bút lục số 42): “Đưa 30 triệu đồng ngày 05/9/2012, góp 06/9/2010: 50.000 + 100.000; TC: 150.000” và “Đã nhận mỗi ngày 100.000 (Một trăm ngàn) đến hết ngày 31/5/2014 là ngưng”. Hai tài liệu này là số tiền bà H, bà Q mượn bà từng đợt và đã trả xong. Tài liệu này không nói lên nội dung bà H, bà Q đã thanh toán cho bà trong số tiền 220.000.000 đồng. Nếu bà H, bà Q có thanh toán thì giữa hai bên phải đổi Cú công nợ và phải có ký nhận của bà. Bà thừa nhận có viết và ký giấy nhận tiền từ ngày 06/9/2010 đến ngày 31/5/2014, không yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký đối với giấy nhận tiền này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S có bà Nguyễn Thị Mai T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đồng ý với ý kiến của ông T, bà C và đồng ý trả lại căn nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1 cho ông T, bà C.

Đồng ý cùng bà N giải quyết nội bộ việc mua bán nhà giữa hai bên, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra bà S không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị Loan T trình bày: Bà là con của ông T, bà C. Bà và con trai là Phạm Tấn Quyền đến ở tại căn nhà số 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1 từ cuối năm 2018 đến nay. Trong thời gian ở, bà không có sửa chữa, tôn tạo, xây cất gì đối với căn nhà. Bà không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Người làm chứng bà P trình bày: Bà được bà H, bà Q cho ở tại căn nhà số 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1 từ năm 2001 đến năm 2005. Trong thời gian ở, bà không có sửa chữa, tôn tạo, xây cất gì đối với căn nhà. Bà có đứng tên xin gắn đồng hồ điện và đồng hồ nước đối với căn nhà. Bà chỉ biết việc tranh chấp giữa bà H, bà Q với ông T, bà C khi tòa gửi thông báo thụ lý vụ án và triệu tập đến Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 391/2019/DS-ST ngày 14/11/2019, của Tòa án nhân dân Quận A1 đã căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35,

điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 203, Điều 220, khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 131, 139, 145, 146, 443, 450, 695, 697 Bộ luật dân sự năm 1995. Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2006. Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Luật thi hành án Dân sự. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C và những người hiện ở trong căn nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao căn nhà này cho nguyên đơn theo Tờ chuyển nhượng nhà ngày 01/9/2001. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người hiện ở trong căn nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại toàn bộ phần diện tích nhà đất của căn nhà số 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh mà các đương sự đã mua cho bị đơn (ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C).

Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn: Giá trị hiện tại của bất động sản sau khi trừ số tiền đã nhận là 10.000.000 đồng cộng với phần giá trị do nguyên đơn đã xây dựng theo Biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2019 là 26.352.300 đồng = 121.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần đất có tài sản gắn liền với đất ngày 05/9/2012, được ký giữa ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C với bà Trần Nguyệt N là vô hiệu.

Bà N phải trả lại toàn bộ phần diện tích nhà đất của căn nhà số 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà đã mua của bị đơn (ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C: Tuyên bố “*Giấy chuyển nhượng nhà*” ngày 01/9/2001, giữa bị đơn ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C và nguyên đơn bà H, bà Huỳnh Thị Q vô hiệu. Các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (đã tính ở phần trên).

Tuyên Văn bản thỏa thuận mua bán nhà giữa bà Phạm Thị S và bà Trần Nguyệt N ngày 06/02/2017 là vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua bà Trần Nguyệt N: Tuyên Văn bản thỏa thuận mua bán nhà giữa bà Phạm Thị S và bà Trần Nguyệt N ngày 06/02/2017 là vô hiệu và hai bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với nhau.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa vợ chồng ông T, bà C và bà N vào ngày 05/9/2012 và Vi bằng bán nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/7/2016 là vô hiệu như đã phân tích và đã tính ở phần trên.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận mua bán nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1 giữa bà Trần Nguyệt N và nguyên đơn ngày 05/9/2012 cũng vô hiệu về hình thức và nội dung do vi phạm quy định pháp luật. Bà N phải trả lại căn nhà kể trên cho bà H, bà Q và bà H, bà Q phải trả lại cho bà N số tiền: $(280.572.672 \text{ đồng} - 220.000.000 \text{ đồng}) \times 1/2 = 30.386.336$ (Ba mươi triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi sáu) đồng.

Buộc bà H, bà Huỳnh Thị Q phải có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền 220.000.000 đồng theo giấy nợ ngày 05/9/2012 cho bà Trần Nguyệt N.

Thi hành việc trả tiền và giao lại toàn bộ phần diện tích nhà đã mua bán cùng lúc tại C cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành, nếu người phải thi hành chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi xuất chậm trả, quyền, nghĩa vụ thi hành án; quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27/11/2019, Tòa án nhân dân Quận A1 ra Quyết định số 103/2019/QĐ-SCBSBA sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm lý do có sai sót về lỗi chính tả, nhằm lẫn số liệu và đã sửa chữa, bổ sung là: Tại trang 9 “28.572.672 đồng”; Trang 11 “11.000.000 đồng”; Trang 13 “30.286.336 đồng”; Trang 14 “11.000.000 đồng”.

Ngày 22/11/2019, Tòa án nhân dân Quận A1 nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H, Huỳnh Thị Q và trình bày kháng cáo bổ sung đề ngày 16/12/2019, với nội kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không thu thập đầy đủ chứng cứ, không đối chất làm rõ chứng cứ, không xem xét quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Các vi phạm tố tụng và nội dung theo cơ bản theo hướng sau:

- Không xem xét, xác minh chứng cứ do các bên cung cấp, chỉ căn cứ vào lời khai của ông T, bà C để chấp nhận yêu cầu phản tố là không có cơ sở.

Nguyên đơn đã trả hết tiền mua nhà 10.000.000 đồng, tại Biên bản hòa giải ngày 07/3/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thừa nhận đã nhận đủ tiền bán nhà nên không còn nghĩa vụ để bù trừ. Người mua nhà đã trả đủ tiền và sửa chữa nhà từ 18 năm về trước như thừa nhận của bị đơn mà bị đơn lại yêu cầu hủy giấy bán nhà là không có căn cứ.

- Ý chí của bị đơn thể hiện tại Biên bản ngày 01/03/2017, được Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A1 là để làm thủ tục cho bà N hợp thức hóa giấy tờ nhà, không nhận bất kỳ khoản tiền nào? Bà N đồng ý trả nhà cho nguyên đơn nhưng bị đơn lại yêu cầu trả nhà? Ý chí của bị đơn đã bán nhà cho nguyên đơn, đến năm 2003 nhà của bị đơn được cấp giấy thì không có phần đất này, vì nghĩ bán rồi nên không kê khai. Sao giờ muốn lấy lại, là bội tín?

- Tòa án không xem xét Văn bản số 2360/GCN-ĐK ngày 10/7/2019, của Văn phòng đăng ký đất đai C nhánh Quận A1, vị trí nhà đất thuộc thửa 46-1, tờ bản đồ số 7, không thuộc trường hợp phải tách thửa. Đã tách từ thời điểm mua bán năm 2001, *“phần diện tích 6,3 m² không được cấp giấy chứng nhận cho nhà số 122/38/11 Đường A, Phường B, Quận A1 (nhà ông T, bà C đang ở), sẽ được xem xét cấp giấy chứng nhận theo quy định hiện hành...”*. Vậy, phần nhà này sẽ được xem xét cấp giấy chứng nhận cho người thực tế quản lý, sử dụng là chị em bà H, bà Q vì đã mua từ ông T, bà C vào năm 2001 và xây dựng, sửa chữa, sử dụng, cho thuê từ trước đến nay.

- Tòa án không xem xét, xác minh chứng cứ do các bên cung cấp; chưa làm rõ tiền đó là tiền gì, sao lại buộc nguyên đơn trả đủ cho bà N 220.000.000 đồng là không có cơ sở theo điểm a khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà N cho rằng nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay 220.000.000 đồng, nhưng nhận khoản tiền trả góp hàng ngày sau ngày hai bên chốt nợ 220.000.000 đồng. Bà N cho thuê nhà của nguyên đơn, nhưng không khấu trừ tiền nợ, Tòa vẫn buộc phải trả 220.000.000 đồng là chưa xem xét toàn diện, đầy đủ các chứng cứ. Biên bản hòa giải ngày 03/7/2019 và tại phiên tòa, bà N thừa nhận có nhận tiền, nhưng không chứng minh được là tiền gì ngoài số tiền mượn 220.000.000 đồng. Tại Bản tường trình ngày 09/11/2019, bà N đã giao trả lại nhà cho ông Quách Dũ T, nếu trả nhà sao lại đòi nguyên đơn 220.000.000 đồng? Bà N nhận nhà từ ai mà trả lại cho ông T chưa được Tòa án làm rõ?

- Ngày 18/10/2019, tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có giao nộp chứng cứ là hợp đồng thuê nhà giữa bà Phạm Thị N và bà Trần Thị Nhung, Tòa án tạm ngừng phiên tòa để xem xét chứng cứ mới và triệu tập bà Nhung, nhưng khi tiếp tục xét xử vào ngày 14/11/2019, không triệu tập bà Nhung để xem bà Nhung thuê nhà từ ai, thời gian bao lâu? Chữ ký bà Nhung trên hợp đồng thuê và bản khai không giống nhau, thời gian trên hợp đồng thuê nhà và bản khai không thống nhất? Tại hai phiên tòa thêm nhiều chứng cứ mà

không có sự kiểm tra, lập biên bản của Tòa án, không lập biên bản việc kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ này là vi phạm thủ tục tố tụng tại Điều 96, 208, 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Trong vụ án này có thủ tục đăng ký Luật sư của Luật sư Trần Quốc B, nhưng Tòa án không triệu tập Luật sư tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là vi phạm thủ tục tố tụng tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 là không đúng vì không đúng khi các bên giao dịch, nhưng Luật Đất đai năm 1993 chưa quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không thể nói sai về mặt hình thức về hợp đồng chuyển nhượng. Giữa hai bên không có nghĩa vụ chậm trả tiền.

- Tại Bản tường trình ngày 09/11/2019, bà N đã giao trả lại nhà cho ông Quách Dũ T, nếu trả nhà sao lại đòi nguyên đơn 220.000.000 đồng? Bà N nhận nhà từ ai mà trả lại cho ông T chưa được Tòa án làm rõ?

- Bản án nhận định nguyên đơn đã bán nhà cho bà N với giá 220.000.000 đồng có lập Biên nhận tiền ngày 05/9/2012, là vi phạm tố tụng, vì không có bất kỳ biên nhận tiền nào trong hồ sơ vụ án như nhận định. Bản án tuyên vô hiệu giấy bán nhà giữa nguyên đơn và bà N, nguyên đơn phải trả lại cho bà N số tiền 220.000.000 đồng, nhưng không xem xét số tiền bà N cho thuê nhà từ tháng 8/2014 đến ngày Tòa án xét xử tháng 11/2019 (1.500.000 đồng x 63 tháng) = 94.500.000 đồng để trừ số tiền nguyên đơn nợ là không giải quyết yêu cầu, quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Trong khi nguyên đơn yêu cầu hủy giấy bán nhà giữa nguyên đơn và bà N vì giả cách, không phải bán nhà mà vay mượn tiền, cầm cố nhà. Nguyên đơn chứng minh được 220.000.000 đồng là tiền vay mượn nợ trước 172.000.000 đồng, bà N đưa thêm 48.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không cho các bên đối chất xem tiền bà N nhận mỗi ngày từ nguyên đơn là tiền gì? Bà N thừa nhận đúng là chữ ký, chữ viết của bà N, nhưng không thừa nhận tiền góp trả nợ 220.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu của bà N, bởi bà N chỉ yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền vay mượn là 220.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhưng Tòa án lại xem xét yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bà N số tiền 30.386.336 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập. Không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị An N cung cấp chứng cứ mới tìm được là tờ giấy vở học sinh có nội dung chính “*Thiếu 220 triệu (không lấy lãi), trả được 21 triệu còn lại 198 triệu, bắt*

đầu góp lại từ 06/8/2013, mỗi ngày trả 100.000 Từ ngày 31/8 được 26 ngày... Tổng cộng 09 tháng được 26.900.000. 198.000 – 26.900 còn thiếu lại 171.100.000 đồng tiền thiếu này tính đến ngày 30/4/2014” và trình bày kháng cáo, tranh luận: Đây là chữ viết của bà N thể hiện số tiền nguyên đơn thiếu 220.000.000 đồng, vẫn tiếp tục trả góp đến ngày 30/4/2014 chỉ còn nợ là 171.100.000 đồng, phù hợp với chứng cứ bà N xác nhận đã nộp là “trả tiếp mỗi ngày 100.000 đồng đến ngày 31/5/2014 là 3.100.000 đồng...”. Vậy, trừ với tiền thuê nhà mà bà N cho bà Trần Thị Nhung thuê 1.500.000 đồng/tháng từ tháng 01/2015 đến ngày Tòa án xét xử là 94.500.000 đồng, nay chỉ còn nợ và đồng ý trả bà N 73.500.000 đồng. Giữ nguyên nội dung yêu cầu tại đơn kháng cáo, trình bày tại đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 16/12/2019. Bản khai gửi Tòa án cấp phúc thẩm có bổ sung thêm sơ thẩm vì phạm thủ tục tố tụng: Quyền lợi ông T, bà C và bà N là xung đột, đối lập nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận ông Đinh Ca Long, ông Trần Việt C là đại diện theo ủy quyền và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn và bà N. Chứng cứ là chữ bà N nhận tiền mỗi ngày 100.000 đồng đến 31/5/2014 nhưng không lập biên bản giao nộp, công khai chứng cứ và cho đối chất giữa các bên 220.000.000 đồng là tiền vay mượn không phải là bán nhà, thỏa thuận trả tiền trong 03 năm nhưng chưa hết thỏa thuận bà N đã cho bà Nhung thuê nhà nên trùng khớp với thỏa thuận miệng giữa hai bên về việc cân trừ tiền thuê nhà vào tiền trả nợ. Bà S cho bà T ở nhà 122/38/11B Đường A là không hợp lý, vì bà S, bà N đồng ý hủy mua bán nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung như đã trình bày.

Ông Trần Việt C đại diện theo ủy quyền và là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Nguyệt N không đồng ý yêu cầu kháng cáo và ý kiến trình bày của nguyên đơn vì không đúng quy định pháp luật. Thừa nhận việc bán nhà 122/38/11B Đường A giữa bà N và nguyên đơn xuất phát từ việc cho vay trước đó rồi cầm cố vào năm 2011. Nhưng do nguyên đơn không trả tiền nên mới bán nhà vào ngày 05/9/2012. Tuy nhiên tất cả các giao dịch mua bán chuyển nhượng căn nhà 122/38/11B Đường A trong vụ án này đều vi phạm pháp luật cả nội dung và hình thức nên phải bị vô hiệu để tính lỗi bồi thường. Quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bà N không đối lập với nhau, ông T yêu cầu trả nhà, bà N đồng ý yêu cầu này cùng bà S, bà N đã trả nhà cho ông T. Các bên không có yêu cầu nghĩa vụ bù trừ gì với nhau. Thừa nhận chữ viết và các con số nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa hôm nay là chữ của bà N. Nhưng cũng không liên quan đến số tiền 220.000.000 đồng trong vụ án này, vì không có biên bản nào

thể hiện nguyên đơn đã trả đủ số tiền 220.000.000 đồng cho bà N. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký, các bên đương sự thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, vì vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung thấy: Các vi phạm như kháng cáo của nguyên đơn đã được làm rõ tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/10 và ngày 14/11/2019. Việc không triệu tập Luật sư Trần Quốc B là thiếu sót, nhưng nguyên đơn vẫn có người đại diện theo ủy quyền toàn bộ là Luật sư Nguyễn Thị An N nên quyền, lợi ích hợp pháp vẫn được đảm bảo theo quy định. Giữa bị đơn ông T, bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N không có tranh chấp lẫn nhau; giữa các bên không có yêu cầu bất cứ nghĩa vụ gì với nhau nên không có đối lập hay xung đột về quyền, lợi ích cá nhân theo quy định tại Điều 75, 97 Bộ luật tố tụng dân sự nên ông Đinh Ca Long, ông Trần Việt C đại diện theo ủy quyền; bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp là không vi phạm thủ tục tố tụng. Về nội dung: Tờ chuyển nhượng nhà viết tay ngày 01/9/2001, có nội dung vợ chồng bị đơn ông T, bà C chuyển nhượng căn nhà diện tích 5,25 m², Nng 3 m bên hông nhà 122/38/11 Đường A, Phường B, Quận A1 cho hai chị em nguyên đơn với số tiền 10.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đủ tiền. Nhưng việc chuyển nhượng này không được lập thành văn bản, không được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm chuyển nhượng, bị đơn vẫn chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Đối tượng chuyển nhượng không đúng theo quy định của Luật đất đai năm 1993; Quyết định 64/2001/QĐ-UB ngày 30/7/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Việc xây sửa nhà của nguyên đơn sau khi nhận chuyển nhượng của bị đơn, là tự phát không được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép; không đóng thuế nhà đất nên Tờ chuyển nhượng nhà này là vô hiệu cả về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 695, 697 Bộ luật dân sự 1995. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên vô hiệu tờ chuyển nhượng nhà và xác định lỗi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng pháp luật. Về các chứng cứ ký nhận 10.000.000 đồng, 30.000.000 đồng mà bản án sơ thẩm đánh giá là có cơ sở. Liên quan đến số tiền 220.000.000 đồng giữa hai bên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cung cấp chứng cứ là tài liệu “Thiếu 220 triệu (không lấy lãi) trả được 21 triệu còn lại 198 triệu, bắt đầu góp lại từ 06/8/2013, mỗi ngày trả 100.000 Từ ngày 31/8 được 26 ngày... Tổng cộng 09 tháng được 26.900.000. 198.000-26.900 còn thiếu lại 171.100.000đ tiền thiếu này tính đến ngày 30/4/2014”, nguyên đơn cho rằng chữ của bà N, chỉ đồng ý trả số tiền này. Đại diện ủy quyền của bà N thừa nhận chữ viết của bà N,

nhưng không thừa nhận có liên quan đến số tiền 220.000.000 đồng cho nguyên đơn vay rồi cầm cố nhà, bán nhà. Như vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn đã ký giấy bán nhà ngày 05/9/2012, nhưng vẫn tiếp tục trả số tiền nợ 220.000.000 đồng theo thỏa thuận cầm cố nhà ngày 01/10/2011. Nguyên đơn đã trả đến ngày 30/4/2014 còn nợ lại 171.000.000 đồng. Do không có tiền trả tiếp nên nhà thuộc quyền sở hữu của bà N theo thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định “*Giấy bán nhà*” ngày 05/12/2012 là hợp đồng giả cách là chính xác, vì đây là giao dịch giả tạo nhằm bảo đảm trong trường hợp nguyên đơn không trả được nợ cho bà N. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ có thỏa thuận bà N không được quyền thuê nhà, hay khấu trừ tiền thuê nhà vào tiền nợ nên không có cơ sở giải quyết việc khấu trừ tiền thuê nhà. Nhà số 122/38/11B các bên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng vẫn mua bán là vô hiệu về nội dung và hình thức do vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định tất cả hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên trong vụ kiện; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại là phù hợp với hướng dẫn của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Nguyên đơn phải trả lại tiền gốc vay còn lại cho bà N và bà N phải trả nhà cho nguyên đơn, nhưng giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn cũng vô hiệu, nên bà N, bà S trả nhà cho bị đơn là không trái quy định pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của nguyên đơn. Chấp nhận sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần tiền phải trả và tiền án phí theo quy định pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 391/2019/DS-ST ngày 14/11/2019, của Tòa án nhân dân Quận A1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Q, H nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

- Về xác định đương sự và tư cách tham gia tố tụng của đương sự trong vụ kiện: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đầy đủ những người tham gia tố tụng trong vụ kiện đúng quy định với Điều 5, Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt Bộ luật tố tụng dân sự).

- Về việc vắng mặt bị đơn ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Nguyệt N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là bà Phạm Thị S. Những người này đều đã được tổng đạt, niêm yết các thông báo, quyết định, giấy triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa theo quy định tại các Điều 175, 177, 179 BLTTDS, nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do

bất khả kháng. Việc vắng mặt của các đương sự này không làm ảnh hưởng đến việc xem xét kháng cáo của nguyên đơn, vì đã có đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích, căn cứ Điều 296 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền xét xử: Tài sản các bên đang tranh chấp tọa lạc tại Quận A1, từ các yêu cầu của các đương sự trong vụ kiện. Tòa án nhân dân Quận A1 giải quyết và xác định tranh chấp vụ kiện “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất có tài sản gắn liền với đất; Hủy giấy bán nhà; tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” là không sai và phù hợp quy định của điểm a, c khoản 1 Điều 39 BLTTDS, việc viện dẫn thiếu điểm c là thiếu sót nhưng không nghiêm trọng. Tuy nhiên, cần ngắn gọn chính xác hơn nên xác định tranh chấp vụ kiện là “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

- Về áp dụng pháp luật nội dung: Giao dịch dân sự và hợp đồng dân sự của các đương sự phát sinh từ năm 2001 đến năm 2017, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự (viết tắt BLDS) 1995 và các quy định pháp luật khác có liên quan khác để giải quyết là hoàn toàn có cơ sở, nhưng còn thiếu sót các quy định tại BLDS 2005, 2015 nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Việc bổ sung yêu cầu kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm của bà Nguyễn Thị An N đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn phù hợp với kháng cáo ban đầu nên được xem xét. Tại Đơn kháng cáo bổ sung và ý kiến trình bày kháng cáo bên nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung, nhưng đưa ra nhiều căn cứ đan xen lẫn nhau, Hội đồng xét xử xem xét các ý kiến về vi phạm tố tụng chính:

[2.1.] Nguyên đơn cho rằng không triệu tập bà Trần Thị Nhung để xem bà Nhung thuê nhà từ ai, thời gian bao lâu..? Tại hai phiên tòa sơ thẩm các bên nộp thêm nhiều chứng cứ, có chứng cứ về chữ bà N nhận tiền mỗi ngày 100.000 đồng đến 31/5/2014 mà Tòa án không tổ chức phiên họp kiểm tra, giao nộp, công khai chứng cứ. Có thủ tục đăng ký của Luật sư Trần Quốc B, nhưng không triệu tập tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ông Đinh Ca Long, ông Trần Việt C là đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và bà Trần Nguyệt N có xung đột, đối lập nhau là vi phạm Điều 87 BLTTDS thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18 tháng 10 và ngày 14 tháng 11 năm 2019 (BL 344, 362), bà Trần Nguyệt N có mặt và cung cấp Hợp đồng thuê nhà, bản tự khai của bà Trần Thị Nhung (BL 331, 327). Theo đó, bà Nhung có thuê nhà

122/38/11B của bà Trần Nguyệt N từ ngày 25/8/2014 đến 25/8/2017, với giá là 1.500.000 đồng/tháng, bà Nhung không có ý kiến, yêu cầu gì về vụ án và xin được vắng mặt. Còn chứng cứ về việc mượn tiền là chữ bà N nhận tiền mỗi ngày 100.000 đồng đến 31/5/2014 (BL 42, BL 300-291), đây là chứng cứ bà N và nguyên đơn cung cấp công khai tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản Điều 248 BLTTDS không phải lập biên bản giao nộp công khai chứng cứ, nên không vi phạm tố tụng.

Về thủ tục đăng ký Luật sư Trần Quốc B, tại “*Giấy yêu cầu luật sư*” không có ngày, tháng, năm 2018, đánh máy thể hiện nguyên đơn yêu cầu Công ty Luật TNHH A2 cử Luật sư (với sự trợ giúp của người tập sự hành nghề luật sư); Công văn đề ngày 20/3/2018, của Công ty Luật TNHH A2 gửi Tòa án nhân dân Quận A1, phân công Luật sư Trần Quốc B tham gia tố tụng để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Có thể hiện số 12 ngày 12/4/2018 dòng chữ Tòa án nhân dân Quận A1 xác nhận nhưng không có chữ ký của Thẩm phán và đóng dấu của Tòa án nhân dân Quận A1. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị An N xác nhận thời điểm tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm là Luật sư của Công ty Luật TNHH A2 và đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đã được tham gia đầy đủ tất cả các quá trình tố tụng giải quyết vụ án này của Tòa án Quận A1, trong suốt quá trình này đều không có ý kiến về việc vắng mặt Luật sư Trần Quốc B - Giám đốc Công ty Luật A2. Theo quy định tại Điều 76 BLTTDS thì Luật sư B cũng không tự giác thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình. Theo quy định tại 85, 86 BLTTDS và giấy ủy quyền giữa nguyên đơn và bà N thì phạm vi đại diện của bà N là đầy đủ và toàn diện. Việc không triệu tập Luật sư B của Tòa án Quận A1 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nhưng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì nguyên đơn cũng có người đại diện là Luật sư, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Bà Trần Nguyệt N đồng ý các yêu cầu phản tố của bị đơn ông T, bà C, không yêu cầu bị đơn có bất cứ nghĩa vụ gì với mình và đã giao nhà cho bị đơn. Vì vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà C và bà N không đối lập, không xung đột với nhau, nên ông L, ông C không vi phạm Điều 75, 97 BLTTDS.

[2.2.] Về nội dung kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã nhận định và tuyên “*Tờ chuyển nhượng nhà*” ngày 01/9/2001 giữa nguyên đơn và bị đơn ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C vô hiệu; không đồng ý trả 220.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 30.386.336 đồng cho bà Trần Nguyệt N; không đồng ý việc bà N trả nhà 122/38/11B Đường A cho ông T, bà C, đề nghị hủy án sơ thẩm như đã trình bày tại “*Đơn kháng cáo*” bổ sung và tại phiên tòa phúc thẩm thấy:

[2.3.] Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đều thừa nhận căn nhà gắn số 122/38/11B với kết cấu một trệt, một lầu đúc giả trên diện tích đất 6,3 m², thuộc một phần thửa đất 46-1, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại đường Đường A,

Phường B, Quận A1 theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2019 mô tả, hiện bà Quách Thị Loan T (con ông T, bà C) đang sử dụng, trước đây là một gian bếp cũ bên hông nhà 122/38/11 của bị đơn. Năm 2001 ông T, bà C chuyển nhượng cho chị em bà Huỳnh Thị Q, H với giá 10.000.000 đồng bằng “*Tờ chuyển nhượng nhà*” lập ngày 01/9/2001 (viết tay), với diện tích 5,25 m², Nng 3m người bán ông T, bà C ký tên, người mua chỉ mình bà H ký tên. Tiền chuyển nhượng nhà là 10.000.000 đồng bị đơn đã nhận đủ. Bà Q, bà H giữ lại nền bếp, còn lại xây sửa lại nhà như hiện trạng kể trên rồi cho chị là bà P ở đến năm 2011. Theo nguyên đơn sau đó tiếp tục cho ông Tỏi (không biết rõ họ, là em ông T) thuê và từ năm 2014 đến tháng 4/2017 vẫn cho thuê, nhưng người lấy tiền thuê nhà là bà N vì hai bà thiếu nợ bà N... LỜI TRÌNH BÀY CỦA BÊN NGUYÊN ĐƠN TẠI CẤP SƠ THẨM CÓ LÚC KHÔNG THỪA NHẬN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG NGÀY 01/9/2001, KỂ TRÊN GIỮA NGUYÊN ĐƠN VÀ BỊ ĐƠN LÀ CHUYỂN NHƯỢNG NHÀ MÀ CHỈ LÀ CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT. Tuy nhiên theo các chứng cứ có tại hồ sơ và chính thừa nhận của nguyên đơn tại đơn kháng cáo bổ sung có cơ sở xác định việc chuyển nhượng ngày 01/9/2001 giữa nguyên đơn và bị đơn là chuyển nhượng nhà, không phải chuyển nhượng đất. Việc xây sửa nhà của nguyên đơn sau khi nhận chuyển nhượng của bị đơn, cũng là tự phát không được cơ quan có thẩm quyền cho phép, không đóng thuế nhà đất. Thời điểm các bên chuyển nhượng và cho đến nay, nhà này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[2.4.] Xét việc ký kết chuyển nhượng căn nhà nhỏ bên hông nhà 122/38/11, Tổ 27, Phường B, Đường A, Quận A1 với diện tích 5,25 m², Nng 3m bằng “*Tờ chuyển nhượng nhà (viết tay), ngày 01/9/2001*”, giữa ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C và bà Huỳnh Thị Q, H thấy: Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; bên chuyển nhượng vợ chồng ông T, bà C đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà cho chị em bà Q, bà H. Nhưng việc chuyển nhượng này không đúng theo các quy định pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng vì: Không được lập thành văn bản, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực; không đăng ký quyền sở hữu theo quy định tại các Điều 131, 133, 136, 443, 444 Bộ luật dân sự 1995. Theo Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì điều kiện để công nhận hợp đồng mua bán nhà ở phải có đủ 04 điều kiện trong đó có điều kiện: “*Hợp đồng mua bán nhà phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực... tại thời điểm giao kết hợp đồng*”. Hơn nữa, Ný tại thời điểm chuyển nhượng bị đơn vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên ngoài việc vô hiệu về hình thức thì việc mua bán nhà

bằng “*Tờ chuyển nhượng nhà (viết tay), ngày 01/9/2001*” còn vô hiệu cả về nội dung theo quy định tại các Điều 695, 697 Bộ luật dân sự 1995. Từ các cơ sở đó, căn cứ Điều 5 BLTTDS quy định “*Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự*” và các quy định pháp luật đã viện dẫn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà bằng “*Tờ chuyển nhượng nhà (viết tay), ngày 01/9/2001*” được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và xác định lỗi hai bên Nng nhau để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ.

[2.5.] Vì vậy, các lý do kháng cáo của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, xác minh các chứng cứ do các bên cung cấp, mà chỉ căn cứ vào lời khai bị đơn để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở theo điểm a khoản 2 Điều 200 BLTTDS. Không cho đối chất về việc trả đủ tiền mua nhà hay chưa? Nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền mua nhà và sửa nhà từ 18 năm về trước? Ý chí của bị đơn đã bán nhà cho nguyên đơn... Năm 2003 nhà của bị đơn được cấp giấy thì không có phần đất này vì nghĩ đã bán rồi nên không kê khai... Nay lại yêu cầu trả nhà cho bị đơn? Là không có cơ sở theo như phân tích và viện dẫn pháp luật kể trên.

[2.6.] Đối với kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến Văn bản số 2360/GCN-ĐK ngày 10/7/2019, của Văn phòng đăng ký đất đai C nhánh Quận A1... Áp dụng Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 là không đúng, vì chưa quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không thể nói sai về mặt hình thức... Giao dịch chuyển nhượng nhà, đất của nguyên đơn với bị đơn bằng giấy tay nhưng vẫn có hiệu lực pháp luật theo Nghị định 43 năm 2014, các giao dịch chuyển nhượng đất từ ngày 01/7/2014 trở về trước vẫn được Nhà nước công nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS 2015. Diện tích đất tối thiểu Nhà nước quy định theo quyết định 19/2009/QĐ-UB ngày 25/2/2009, nhà, đất của nguyên đơn chuyển nhượng trước nên không bị điều chỉnh... thấy: Việc giao dịch chuyển nhượng nhà bằng “*Tờ chuyển nhượng nhà (viết tay), ngày 01/9/2001*”, đã vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung nên bị vô hiệu Ny từ thời điểm hai bên xác lập giao dịch như đã phân tích tại [2.4]. Mặt khác, Ny tại thời điểm năm 2001, việc chuyển nhượng nhà của nguyên đơn và bị đơn cũng đã vi phạm nhiều quy định pháp luật khác, tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993, quy định không được chuyển quyền sử dụng đất khi đất không có giấy tờ hợp pháp. Hơn nữa, giai đoạn này đã có Quyết định 64/2001/QĐ-UB ngày 30/7/2001, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định hạn mức đất ở tại Quận A1 cho các trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là 160m²/hộ nên diện tích đất diện tích đất 5,25 m², Nng 3m, hiện là 6,3 m², không thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 29 Nghị định 43/2014NĐ-CP ngày 15/05/2014, quy định điều

kiện để thừa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, theo Công văn số 2360/GCN-ĐK ngày 10/7/2019, của Văn phòng đăng ký đất đai C nhánh Quận A1 (BL 281) thì nhà, đất số 122/38/11B không có hồ sơ lưu trữ và thuộc quy hoạch một phần đất hỗn hợp và một phần thuộc lộ giới Đường số 6... theo Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 21/02/2013, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Còn Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, chỉ được áp dụng trong trường hợp giao dịch dân sự vi phạm về mặt hình thức và đây là điều kiện có hiệu lực của giao dịch, khi giao dịch không vi phạm các điều kiện có hiệu lực khác. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận các lý do kháng cáo này.

[2.7.] Đối với các ý kiến kháng cáo về khoản tiền vay 220.000.000 đồng... Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tiền đó là tiền gì, sao lại buộc nguyên đơn trả đủ cho bà N 220.000.000 đồng? Không cho đối chất? bà N cho thuê nhà của nguyên đơn, nhưng không khấu trừ tiền nợ là chưa xem xét toàn diện, đầy đủ các chứng cứ, tại phiên tòa, bà N thừa nhận có nhận tiền, nhưng không chứng minh được là tiền gì ngoài số tiền mượn 220.000.000 đồng, thấy:

Nguyên đơn thừa nhận có mượn tiền bà Trần Nguyệt N nhiều lần từ 2003 đến 2011, tổng cộng là 220.000.000 đồng không lãi và chưa trả tiền thể hiện tại Bản tự khai ngày 9/7/2019 (BL311)... Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/10/2019 (BL345) là “...*Hai bên có vay tiền nhiều lần sau khi cần trù thì còn nợ 220.000.000đ...*”; Tại đơn kháng cáo bổ sung tự thừa nhận “*chúng tôi chứng minh được 220 triệu đồng là tiền vay mượn, chúng tôi nợ trước 172.000.000đ làm tròn số, bà N đưa thêm 48.000.000đ*”... không đưa ra được chứng cứ chứng minh khoản tiền này có cộng cả lãi 5%/tháng. Thừa nhận do không có tiền trả nên ngày 05/9/2012, bà N đưa giấy xác nhận có mượn 220.000.000 đồng không có lãi và giấy bán nhà nên đã ký. Nhưng liên tục có ý kiến thay đổi về khoản tiền đã trả cho bà N; có cung cấp chứng cứ cho việc trả tiền là chữ viết và ký nhận tiền của bà N “*góp 06/9/2010...Đã nhận mỗi ngày 100.000 đến hết ngày 31/5/2014 là ngưng*” (BL42); các ký nhận tiền khác (BL 291- 300) và yêu cầu khấu trừ số tiền bà N cho thuê nhà là 40.500.000 đồng... nêu chỉ còn nợ bà N 56.500.000 đồng tính đến ngày 01/02/2017. Những chứng cứ này đều đã được đối chất tại phiên tòa sơ thẩm, có bà N tham dự, nhưng không được bà N không thừa nhận, việc không thừa nhận của bà N là có cơ sở. Bởi toàn bộ chứng cứ này không thể hiện tính có liên quan đến việc nguyên đơn góp 100.000 đồng/ngày để trả số tiền vay 220.000.000 đồng, trong khi ngoài dòng chữ “*góp 06/9/2010...*” còn có chữ “*Đưa 30 triệu ngày 5/9/2012...1ng 50.000 + 100.000...TC150.000*”; “*...Đã nhận mỗi ngày 100.000 đến hết ngày 31/5/2014 là ngưng*”, không thể hiện nhận ngày nào trả góp cho số tiền vay nào. Còn các ký nhận tiền khác (BL 292, 297) có thể hiện ngày tháng năm có thể là 2014, 2015 thì trước số tiền trả

đều ghi mượn 10 triệu, 30 triệu, căn cứ Điều 91, 93 BLTTDS chứng cứ trên không được Tòa sơ thẩm chấp nhận là hoàn toàn có cơ sở.

[2.8.] Tuy nhiên, đối với chứng cứ nguyên đơn cung cấp tại Tòa án cấp phúc thẩm là tờ giấy có nội dung chính thể hiện *“Thiếu 220 triệu (không lấy lãi trả được 21 triệu còn lại 198 triệu, bắt đầu góp lại từ 06/8/2013, mỗi ngày trả 100.000 Từ ngày 31/8 được 26 ngày... Tổng cộng 09 tháng được 26.900.000. 198.000 - 26.900 còn thiếu lại 171.100.000đ tiền thiếu này tính đến ngày 30/4/2014”*, bên nguyên đơn cho rằng đây là chữ viết của bà N nên số tiền vay 200.000.000 đồng chỉ còn nợ là 171.100.000 đồng, chỉ đồng ý trả số tiền này. Đại diện ủy quyền bà N là ông C chỉ thừa nhận chữ viết của bà N, nhưng không thừa nhận chứng cứ này liên quan đến số tiền 220.000.000 đồng bà N cho nguyên đơn vay rồi cầm cố nhà, bán nhà, thấy: Chứng cứ mới này và ý kiến về vay mượn tiền của các bên cho thấy giữa nguyên đơn và bà N có việc vay mượn tiền nhiều lần tổng cộng là 220.000.000 đồng và do không có tiền trả tiếp nên ngày 01/10/2011, nguyên đơn có cổ cho bà N căn nhà 122/38/11B bằng giấy tay với số tiền 220.000.000 đồng, thỏa thuận trong vòng 03 năm giao giấy tờ nhà và quyền sở hữu cho bà N, trong thời gian cầm nhà có điều kiện trả nợ trước thời hạn thì phải trả lại nhà... chứng cứ là *“Giấy cố nhà”* ngày 01/10/2011 (BL 284,283) do chính bà H, bà Q viết và chính thừa nhận của bà N tại *“Đơn yêu cầu...ngày 01/6/2017”* thì sau khi cố nhà nguyên đơn vẫn trả lãi cho bà N 200.000 đồng/ngày đến ngày 21/11/2011, do không có khả năng trả lãi được nữa nên hai bên đã thống nhất nguyên đơn nợ bà N 220.000.000 đồng và cản trở bằng thỏa thuận bán nhà thể hiện tại *“Giấy bán nhà; giấy trả nợ”* ngày 05/9/2012 (BL 290, 289). Theo *“Giấy trả nợ”* ngày 05/9/2012, có nội dung sau khi trả xong nợ thì bà N sẽ trả lại nhà. Do vậy, chứng cứ mới nguyên đơn cung cấp là chữ viết của bà N về số tiền nợ 220.000.000 đồng tính đến ngày 30/4/2014, nguyên đơn chỉ còn thiếu 171.100.000 đồng là có cơ sở, vì hoàn toàn phù hợp số tiền nợ 220.000.000 đồng không lấy lãi tại chứng cứ này với giấy trả nợ ngày 05/9/2012, nên có cơ sở xác định mặc dù nguyên đơn đã ký giấy bán nhà ngày 05/9/2012, nhưng vẫn tiếp tục trả tiền nợ gốc 220.000.000 đồng đến ngày 30/4/2014 là còn lại 171.100.000 đồng. Do không có tiền trả tiếp nên nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của bà N như chính thỏa thuận của nguyên đơn. Như vậy, *“Giấy bán nhà”* ngày 05/9/2012 là hợp đồng giả cách như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là hoàn toàn chính xác. Vì vậy, nguyên đơn có nghĩa vụ phải trả cho bà Trần Nguyệt N số tiền nợ còn lại 171.100.000 đồng, do hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 05/9/2012 bị vô hiệu. Theo các chứng cứ vừa phân tích thì nguyên đơn cố nhà năm 2011, rồi bán nhà cho bà N từ năm 2012 để khấu trừ vào số tiền nguyên đơn vay và tự nguyện giao quyền sở hữu nhà cho bà N từ thời điểm năm 2011, chỉ lấy lại nhà khi trả hết số tiền nợ vay. Không có thỏa thuận bà N không được quyền cho thuê nhà, hoặc khấu trừ tiền thuê nhà vào tiền

nợ vay 220.000.000 đồng nên không có cơ sở khấu trừ tiền thuê nhà, vào số tiền nguyên đơn có nghĩa vụ phải hoàn lại của số tiền vay chưa trả hết là 171.000.000 đồng, khi hợp đồng mua bán nhà bị vô hiệu.

[2.9.] Đối với các ý kiến cho rằng Bản án sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 305 BLDS về nghĩa vụ chậm trả tiền; nhận định (Trang 9) “...có lập biên nhận tiền ngày 5/9/2012...”; vi phạm tố tụng vì không có biên bản kiểm tra, giao nộp chứng cứ, không có bất kỳ biên nhận tiền nào thấy: Việc căn cứ khoản 2 Điều 305 BLDS 2005, cấp sơ thẩm đã có đính chính. Chứng cứ mà Bản án sơ thẩm nhận định (Trang 9) “*Giấy trả nợ*” ngày 05/9/2012 đã được công khai chứng cứ ngày 11/5/2018 (BL 239), việc nhận định của bản án sơ thẩm chỉ là câu chữ nhưng không làm sai bản chất của chứng cứ là “*Giấy trả nợ*” ngày 05/9/2012, trong đó việc nguyên đơn thừa nhận mượn bà N 220.000.000 đồng, vì vậy không có cơ sở chấp nhận ý kiến này của nguyên đơn.

[2.10.] Đối với các ý kiến bản án tuyên vô hiệu giấy bán nhà giữa nguyên đơn và bà N vì sai về mặt hình thức, nguyên đơn trả lại cho bà N số tiền 220.000.000 đồng nhưng không xem xét số tiền bà N cho thuê nhà từ tháng 8/2014 đến ngày Tòa án xét xử tháng 11/2019 (1.500.000 đồng x 63 tháng = 94.500.000 đồng) để căn trừ số tiền nguyên đơn nợ là không giải quyết yêu cầu, quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn... Tòa án cấp sơ thẩm không cho các bên đối chất xem tiền bà N nhận mỗi ngày từ nguyên đơn là tiền gì? Trong khi bà N thừa nhận đúng là chữ ký, chữ viết của bà N nhưng không thừa nhận tiền góp trả nợ 220.000.000 đồng, Bản án chỉ nói bà N không thừa nhận và nguyên đơn không chứng minh được... đã giải quyết vượt quá yêu cầu của bà N chỉ yêu cầu trả lại số tiền vay mượn... nhưng Tòa án lại xem xét yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 30.386.333 đồng, thấy: Từ các chứng cứ đã được phân tích tại [2.7], [2.8], [2.9] có cơ sở khẳng định giao dịch mua bán nhà xác lập bằng “*Giấy bán nhà giữa bà Trần Nguyệt N và nguyên đơn ngày 05/9/2012*” là giao dịch giả tạo nhằm bảo đảm trong trường hợp bà H, bà Q không trả được nợ cho bà N. Cả hai bên đều thừa nhận nhà số 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Việc mua rồi tự xây sửa của nguyên đơn không xin phép cơ quan có thẩm quyền; không có giấy tờ hợp lệ nên vô hiệu về hình thức và nội dung do vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên đều đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu. Do vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên làm cho hợp đồng mua bán nhà vô hiệu là phù hợp quy định hướng dẫn của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Vì vậy, nguyên đơn chỉ phải trả lại số tiền gốc đã vay còn lại là 171.100.000 đồng như [2.8] cho bà N và lẽ ra bà N phải trả lại căn nhà 122/38/11B cho nguyên đơn

nhưng theo [2.4], [2.6] thì hợp đồng mua bán nhà ngày 01/9/2001 vô hiệu, nên bà N và bà Phạm Thị S đã giao nhà lại cho bị đơn là phù hợp, không có cơ sở chấp nhận các ý kiến kháng cáo trên của nguyên đơn.

[2.11.] Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng đã xem xét tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T, bà C và bà N vào ngày 05/9/2012 và vi bằng bán nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/7/2016; hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa bà N và bà Phạm Thị S ngày 06/02/2017 là có cơ sở.

[3] Từ những nhận định trên cho thấy Tòa án sơ thẩm cũng đã có những sai sót, nhưng việc giải quyết vụ án cơ bản đã thu thập đầy đủ và đánh giá đúng các chứng cứ chính liên quan đến giao dịch chuyển nhượng căn nhà căn nhà 122/38/11B và khoản tiền vay giữa nguyên đơn và bà Trần Nguyệt N để áp dụng đúng quy định pháp luật, phù hợp với thực tế khách quan của vụ án nên không có cơ sở hủy Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện nguyên đơn. Tuy nhiên bản án sơ thẩm sau khi nhận định khấu trừ số tiền bị đơn nhận chuyển nhượng nhà ban đầu + giá trị nhà nguyên đơn xây mới, trừ $\frac{1}{2}$ tổng giá trị nhà, đất đã được định giá để chỉ buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 121.000.000 đồng là thiếu sót trong việc tính toán cộng trừ. Đối với số tiền gốc vay 220.000.000 đồng, nay nguyên đơn chỉ phải trả 171.100.000 đồng theo [2.8], là tình tiết mới nên cần sửa lại một phần bản án sơ thẩm như sau:

[3.1.] Giá trị đất $6,3 \text{ m}^2$ là 252.000.000 đồng + 28.572.672 đồng (giá trị xây dựng nhà $12,6 \text{ m}^2$) = 280.572.672 đồng là tổng giá trị nhà, đất căn nhà số 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh. Khấu trừ số tiền bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 10.000.000 đồng (đã nhận chuyển nhượng nhà đất ban đầu) + 28.572.672 đồng (tiền giá trị nhà nguyên đơn đã xây) = 38.572.672 đồng + 121.00.000 đồng (50% số tiền tương ứng với lỗi mỗi bên phải chịu $280.572.672 - 38.572.672 : 2$) = **159.572.672** đồng là số tiền vợ chồng ông T, bà C phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Q, bà H.

[3.2.] Do hợp đồng mua bán giữa bà N và nguyên đơn ngày 09/5/2012, là giả cách, vi phạm nội dung và hình thức quy định của pháp luật nên vô hiệu. Cả hai cùng có lỗi tương đương nhau, mỗi bên phải chịu 50% lỗi trong việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn phải hoàn trả lại tiền gốc thực tế còn lại chưa trả cho bà N theo như phân tích tại [2.8] là 171.100.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu 54.736.336 đồng ($280.572.672 \text{ đồng} - 171.100.000 \text{ đồng} \times \frac{1}{2} = 55.736.336 \text{ đồng}$). Tổng cộng hai khoản nguyên đơn phải trả cho bà N là 225.836.336 đồng.

[3.3.] Từ những cơ sở đã phân tích và viện dẫn pháp luật; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo hủy Bản án sơ thẩm của nguyên đơn và quan điểm của đại

diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Chấp nhận ý kiến và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 391/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A1.

[3.4.] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do sửa án án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định pháp luật, Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 147; 148, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 131, 133, 136, 139, 145, 443, 444, 695, 697 Bộ luật dân sự 1995; Điều 450 Bộ luật dân sự 2005, Luật Nhà ở 2005; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình. Căn cứ Điều 30 Luật Đất đai 1993; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Luật thi hành án dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Q, bà H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 391/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A1.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

1.1. Buộc ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C và những người hiện ở trong căn nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao căn nhà này cho nguyên đơn theo Tờ chuyển nhượng nhà ngày 01/9/2001.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc:

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng phần đất có tài sản gắn liền với đất ngày 05/9/2012, được xác lập giữa ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C với bà Trần Nguyệt N vô hiệu.

Hợp đồng bán nhà (Giấy bán nhà) được xác lập ngày 05/9/2012, giữa người mua Trần Nguyệt N, người bán Huỳnh Thị Q là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà (Tờ chuyển nhượng nhà) ngày 01/9/2001, được xác lập giữa ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C và bà H, bà Huỳnh Thị Q vô hiệu.

Bị đơn ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Q tổng cộng là 159.572.672 (*Một trăm năm mươi chín triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi hai*) đồng (38.572.672 đồng + 121.00.000 đồng = 159.572.672 đồng tiền nhận chuyển nhượng ban đầu, tiền trị giá nhà nguyên đơn xây, ½ tiền lỗi bồi thường hợp đồng vô hiệu).

Văn bản thỏa thuận mua bán nhà được xác lập ngày 06/02/2017, giữa bà Phạm Thị S và bà Trần Nguyệt N là vô hiệu (Hậu quả của hợp đồng không yêu cầu giải quyết).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Nguyệt N.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa vợ chồng ông T, bà C và bà N vào ngày 05/9/2012; Vi bằng bán nhà 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/7/2016 vô hiệu.

Bà N phải trả lại toàn bộ phần diện tích nhà đất của căn nhà số 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà đã mua của bị đơn cho ông Quách Dũ T, bà Lê Thị C.

Hợp đồng mua bán nhà (Giấy bán nhà) được xác lập ngày 05/9/2012, giữa người mua Trần Nguyệt N, người bán Huỳnh Thị Q về việc nguyên đơn đồng ý bán căn nhà số 122/38/11B Đường A, Phường B, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Nguyệt N là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc bà H, bà Q phải trả số tiền 220.000.000 đồng.

Bà Q và bà H chỉ phải có nghĩa vụ trả lại cho bà N số tiền đã vay cần trừ bán nhà còn lại là 171.100.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu 54.736.336 (*Năm mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi sáu*) đồng. Tổng cộng số tiền phải trả cho bà Trần Nguyệt N là 225.836.336 (*Hai trăm hai mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi sáu*) đồng.

Bà N đã trả lại căn nhà kể trên cho ông T, bà C nên không phải thực hiện nghĩa vụ trả nhà do hợp đồng vô hiệu

Hủy giấy trả nợ ngày 05/9/2012, thể hiện người mượn bà Q, bà H.

Văn bản thỏa thuận mua bán nhà giữa bà Phạm Thị S và bà Trần Nguyệt N ngày 06/02/2017 vô hiệu. Hậu quả hợp đồng vô hiệu hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết.

Thi hành án việc thực hiện nghĩa vụ của các bên tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

4.1. **Án phí dân sự sơ thẩm:** Nguyên đơn phải chịu tổng cộng 11.592.000 (*Mười một triệu năm trăm chín mươi hai nghìn*) đồng (300.000 đồng đối với yêu cầu buộc trả nhà không được chấp nhận và phải chịu 5% án phí có giá gạch là 11.292.000 (*Mười một triệu hai trăm chín mươi hai nghìn*) đồng (làm tròn) tương ứng với số tiền có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà N kể trên). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 900.000 (*Chín trăm nghìn*) đồng theo theo các Biên lai thu số 0007497 ngày 05/4/2017; Biên lai thu số 0007498 và Biên lai thu số 0007499 ngày 05/4/2017 của C cục Thi hành án dân sự Quận 4. Do đó nguyên đơn bà Huỳnh Thị Q; H còn phải nộp thêm 10.692.000 (*Mười triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn*) đồng.

4.2. Bị đơn phải chịu 5% án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là $(159.572.672 \text{ đồng} \times 5\%) = 7.978.500$ (*Bảy triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm*) đồng. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bị đơn có đại diện là ông Đinh Ca Long đã nộp là 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu số 0008827 và Biên lai thu số 0009928 ngày 05/4/2017 của C cục Thi hành án dân sự Quận 4. Bị đơn phải nộp thêm 7.378.500 (*Bảy triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm*) đồng.

Bà Trần Nguyệt N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, nhưng phải chịu 2.445.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền kh ông được chấp nhận là 48.900.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0008829 ngày 05/4/2017 của C cục Thi hành án dân sự Quận 4, nên được hoàn lại số tiền chênh lệch là 3.055.000 (*Ba triệu không trăm năm mươi lăm nghìn*) đồng.

4.3. **Án phí dân sự phúc thẩm:** Nguyên đơn không phải chịu, hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0024763 ngày 25/11/2019 của C cục Thi hành án dân sự Quận 4 (người nộp H).

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 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận A1;
- C cục THADS Quận A1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa