TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 254/2022/DS-PT
Ngày 22 - 4 - 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Lê Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1155/2021/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 311/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1947.

Địa chỉ: đường Ng, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Cao C, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 188 đường Đề Thám, phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ịch hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Bích M - Luật sư Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Th, sinh năm 1951. (có mặt)

Địa chỉ: đường L, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Chánh H, sinh năm 1956. (có

mặt)

Địa chỉ: Đường Ng2, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/. Bà Tạ Thị Phương Th1, sinh năm 1980. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

2/. Ông Tạ Hữu H, sinh năm 1983. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường Ng, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Trẻ Tạ Quỳnh G, sinh năm 2012 có người đại diện theo pháp luật là ông Tạ Hữu H.

4/. Bà Khấu Thị Khánh V, sinh năm 1983. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: đường B, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi cư trú: đường Ng, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Phòng Công chứng số 1

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Huỳnh Liêm Kh. (vắng mặt)

Địa chỉ: 97 đường Pasteur, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/. Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền bà Châu Phụng Ch, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 1. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị H, bà Bùi Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị H do ông Trần Cao C đại diện trình bày:

Bà Phạm Thị H là chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà đất tại số đường Ng, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà đường Ng), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây ghi tắt là Giấy chứng nhận) số BS 609608 (số vào sổ GCN: CI100750) do UBND Quận 1 cấp ngày 12/6/2014. Bà H và bà Th là bạn bè quen biết nhau 20 năm, ngày 30/6/2014 bà Th có cho bà H vay số tiền 50.000USD với điều kiện bà H phải thế chấp nhà cho bà Th dưới hình thức ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng sang tên cho bà Th căn nhà để làm tài sản đảm bảo. Do cần tiền gấp nên bà H đã đồng ý điều kiện của bà Th và cùng ngày 30/6/2014 bà H và bà Th cùng ký Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh

(sau đây ghi tắt là Hợp đồng mua bán nhà ở số 014576) với giá bán là 1.000.000.000 đồng.

Vì việc mua bán nhà chỉ là hình thức nên trước khi ra công chứng ký tên, bà H và bà Th có ký biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2014 với nội dung quy định tại Điều 3 như sau:

"Khoản a: Trong vòng 04 (bốn năm tính từ ngày bà Th nhận được chủ quyền nhà của tôi mang tên của bà Th, nếu tôi trả cho bà Th số tiền 50.000USD thì bà Th sẽ làm thủ tục bán lại nhà và đất số đường Ng, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho tôi.

Khoản b: Sau 04 (bốn) năm tính từ ngày bà Th nhận được chủ quyền nhà của tôi mang tên của bà Th, nếu tôi không thanh toán 50.000USD cho bà Th thì tôi sẽ phải bàn giao lại nhà cho bà Th".

Tiền lãi hàng tháng là 5.000.000 đồng được hai bên thỏa thuận dưới hình thức bà H thuê lại nhà đã bán cho bà Th.

Đến ngày 29/12/2017 bà H gửi thư thông báo đến tận tay bà Th để thông báo cho bà Th biết bà H đã có đủ số tiền 50.000USD (tương đương 1.125.000.000 đồng) để trả lại cho bà H và yêu cầu bà Th cùng bà H đến Phòng công chứng để nhận lại tiền và làm thủ tục sang tên chủ quyền nhà lại cho bà H theo thỏa thuận ngày 30/6/2014. Ngày 01/01/2018, bà Th qua nhà bà H và cho biết bà Th không đồng ý thực hiện theo thỏa thuận và đòi đuổi bà H ra khỏi nhà.

Do đó, bà H khởi kiện bà Th yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, số 014576 ngày 30/6/2014;
- Hủy Giấy chứng nhận số BS609963 do UBND Quận 1 cấp cho bà Bùi Thị Th ngày 24/7/2014;
- Bà H đồng ý trả lại số tiền 50.000USD tương đương 1.125.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận hai bên đã ký kết ngày 30/6/2014.

Bị đơn bà Bùi Thị Th do ông Vương Chánh H đại diện trình bày:

Ngày 30/6/2014 bà Th và bà H có ký kết biên bản thỏa thuận với nội dung bà H bán căn nhà số đường Ng cho bà Th với giá 50.000USD, ngược lại bà Th cho bà H thuê lại với giá 5.000.000 đồng/tháng trong vòng 4 năm. Vì là bạn bè thân thiết nên bà Th cũng thỏa thuận là trong vòng 4 năm nếu bà H muốn lấy lại nhà thì bà Th sẽ chuyển nhượng lại cho bà H cũng với giá 50.000USD. Sau đó có nhiều người giải thích và khuyên bà Th không nên thực hiện theo thỏa thuận này vì có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm về pháp lệnh ngoại hối về giao dịch bằng ngoại tệ. Do vậy bà Th có nói với bà H rằng không thể thực hiện thỏa thuận và bà Th đã xé bỏ biên bản trước mặt bà H và bà H cũng hứa sẽ xé bỏ.

Sau đó, bà Th và bà H có thỏa thuận lại việc mua bán căn nhà nêu trên với giá một tỷ đồng và thỏa thuận miệng là cho gia đình bà H thuê với giá 5.000.000

đồng/tháng trong vòng 4 năm. Cùng ngày 30/6/2014, hai bên cùng ký Hợp đồng mua bán nhà ở, số 014576 tại Phòng Công chứng số 1, nhưng trong hợp đồng không có điều khoản thỏa thuận bà Th sẽ bán lại nhà cho bà H trong vòng 4 năm nên việc bà Th sang tên và được cấp giấy chứng nhận là phù hợp. Bà Th cũng đã gửi thông báo đòi nhà ngày 18/6/2018 cho bà H và được Văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng.

Bà Th có yêu cầu phản tố đối với bà H như sau:

- Hủy biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2014 giữa bà H và bà Th do vô hiệu kể từ lúc giao kết vì vi phạm điều cấm của pháp luật, trái với đạo đức của xã hội;

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, số 014576 ngày 30/6/2014 tại Phòng Công chứng số 1 là hợp pháp;

- Buộc bà Phạm Thị H, bà Tạ Thị Phương Th1, ông Tạ Hữu H và những người cư trú trong nhà đường Ng phải di chuyển đồ đạc và giao căn nhà trống cho bà Th ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu bà Phạm Thị H trả tiền cho bà Th tiền thuê nhà 5.000.000 đồng/tháng từ ngày 30/6/2018 đến ngày bà H trả nhà cho bà Th.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Phương Th1, ông Tạ Hữu H, bà Khấu Thị Khánh Vcùng trình bày: Thống nhất với lời khai của bà Phạm Thị H.

Phòng Công chứng số 1 do ông Trịnh Huỳnh Liêm Kh trình bày: Ngày 30/6/2014, Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà tọa lạc tại số: 1 phần nhà đường Ng. Căn cứ Luật Công chứng năm 2006 và các quy định pháp luật khác có liên quan. Công chứng viên nhận thấy hồ sơ đã đầy đủ, nên đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 14576 ngày 30/6/2014. Chúng tôi nhận thấy việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất đã được thực hiện đúng quy định pháp luật tại thời điểm chứng nhận.

Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đoàn Ngọc H đại diện trình bày: Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục, chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng. Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 014576 lập tại phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh, trước bạ ngày 10/7/2014, UBND Quận 1 đã xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00789 đối với căn nhà trên cho bà Bùi Thị Th là đúng quy định. Do đó, UBND Quận 1 đề nghị Tòa án xem xét

giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1155/2021/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 4, 480, 482, khoản 1 Điều 137, khoản 1 Điều 426, khoản 1 Điều 618 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010;

Điểm d khoản 1 Điều 12, Điểm b khoản 3 Diều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

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

- Hủy hợp đồng Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 014576 ngày 30/6/2014;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS609963 do UBND Quận 1 cấp cho bà Bùi Thị Th ngày 24/7/2014;

- Trả lại số tiền 50.000USD (năm mươi ngàn đô la Mỹ) tương đương 1.125.000.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng) cho bà Bùi Thị Th theo đúng thỏa thuận giữa bà Phạm Thị H và bà Bùi Thị Th đã ký kết ngày 30/6/2014.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Hủy biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2014 giữa bà H và bà Th do vô hiệu kể từ lúc giao kết, vi phạm điều cấm của pháp luật, trái với đạo đức của xã hội;

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 014576 ngày 30/6/2014 tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp;

- Buộc bà Phạm Thị H, bà Tạ Thị Phương Th1, ông Tạ Hữu H và những người cư trú trong nhà đường Ng, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phải di chuyển đồ đạc và giao căn nhà trống cho bà Th ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bùi Thị Th về việc buộc bà Phạm Thị H phải trả tiền thuê nhà hàng tháng là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) được tính từ ngày 30/6/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/12/2021, bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ

thẩm. Bà Bùi Thị Th có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H và bà Bùi Thị Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm có nhiều điểm mâu thuẫn, không khách quan. Số tiền 5.000.000 đồng mỗi tháng bà H trả cho bà Th là tiền lãi, không phải là tiền thuê nhà. Hợp đồng mua bán nhà là giả cách, che giấu cho hợp đồng vay mượn vì bà Th không chứng minh được có chuyển số tiền 01 tỷ đồng để thanh toán tiền mua nhà; bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà và thực hiện nghĩa vụ thuế với cơ quan nhà nước; biên bản ngày 30/6/2014, bà Th cam kết cho bà H nhận lại căn nhà trong thời hạn 04 năm nếu trả đủ số nợ đã vay. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 30/6/2014 là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 30/6/2014 vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Th; bà H đồng ý trả lại cho bà Th số tiền 1.152.500.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 30/6/2014 là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Th; tuyên hủy biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2014, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/6/2014; buộc bà H, ông H, bà Th1 và những người đang cư trú tại nhà di chuyển đồ đạc ra khỏi nhà để trả lại nhà cho bà Th và thanh toán cho bà Th tiền thuê nhà tổng cộng 175.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì từ ngày 10/7/2014 bà Th được công nhận là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất. Bà Th có quyền cho thuê nhà nên bà H cho rằng số tiền 5.000.000 đồng mà bà H thanh toán cho bà Th là tiền lãi hàng tháng là không có căn cứ. Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2014 các bên giao dịch bằng ngoại hối nên vô hiệu. Bà H không có mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không xuất trình được chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà H và những người sinh sống cùng trả lại nhà cho bà Th là có căn cứ. Đối với kháng cáo của bà Th về việc trả tiền thuê nhà; biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2014 được xác định vô hiệu trong đó bao gồm cả thỏa thuận cho thuê nhà nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố

này của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị H, bà Bùi Thị Th làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện, bà H đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà được phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 041576 ngày 30/6/2014 giữa bên bán là bà Phạm Thị H, bên mua là bà Bùi Thị Th, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS609963 do UBND Quận 1 cấp cho bà Bùi Thị Th ngày 24/7/2014 với lý do hợp đồng mua bán giữa các bên là hợp đồng giả cách, che giấu giao dịch vay tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H xuất trình hai Biên bản thỏa thuận về việc mua bán nhà đất tại số đường Ng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Biên bản thỏa thuận đề ngày 03/3/2014 với giá mua bán nhà là 45.000 đô la Mỹ (USD), người bán được mua lại nhà đã bán với giá đã bán, thời hạn là 04 năm, hết thời gian mua lại nhà đã bán thì bà Th sẽ đưa thêm cho bà H 5.000USD để nhận nhà. Biên bản thỏa thuận đề ngày 30/6/2014 về việc mua bán nhà đường Ng với giá là 50.000 USD bên mua cũng được mua lại nhà trong thời hạn 4 năm với giá đã bán. Trong khi đó, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực, quyền sở hữu nhà, giá cả chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Số tiền mà bà Th khai đã giao cho bà H không phù hợp với Hợp đồng mua bán nhà ở số 014576 và không được bà H xác nhận. Bà Th cho rằng đã giao tiền cho bà H 02 lần, lần thứ nhất giao 875.000.000 đồng vào ngày 30/6/2014, lần thứ hai giao 100.000.000 đồng vào ngày 17/11/2014 đều không có biên nhận tiền. Bà H không xác nhận lời trình bày của bà Th, cho rằng bà Th giao tiền 02 lần, lần thứ nhất giao 10.000.000 USD vào ngày 03/3/2014, lần thứ hai giao 854.000.000 (tương đương 40.000 USD), đều không có biên nhận. Lời trình bày của các bên về việc thanh toán không thống nhất với nhau và các bên không lập biên bản giao nhận tiền.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng mua bán nhà được phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 041576 ngày 30/6/2014 giữa bà Th với bà H và hủy Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2014 giữa bà H với bà Th

là không đánh giá đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án. Trong vụ án này, Hợp đồng mua bán nhà được phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 041576 ngày 30/6/2014 giữa bà Th với bà H và các Biên bản thỏa thuận ngày 3/3/2014 và ngày 30/6/2014 đều là các tài liệu, chứng cứ có liên quan chặt chẽ đến nhau, không thể tách rời, phản ánh thực tế giao dịch giữa các bên, phải được xem xét toàn diện, đầy đủ. Theo nội dung thỏa thuận tại các Biên bản thể hiện các bên thỏa thuận giao dịch bằng đồng đô la Mỹ (USD). Việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất bằng đồng đô la Mỹ là trái với quy định tại Điều 22 Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 đã được sửa đổi bổ sung năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà bằng ngoại hối không đủ điều kiện được công nhận có hiệu lực theo quy định pháp luật nếu giao dịch bằng đồng USD.

Ngoài ra, theo biên bản thỏa thuận ngày 03/3/2014 thì bà Th giao cho bà H 45.000 USD nếu sau 4 năm bà H trả lại tiền cho bà Th thì bà Th sẽ trả lại nhà cho bà H, nếu bà H không trả lại tiền cho bà Th thì Thúy sẽ giao cho bà H 5.000 USD nữa, bà H phải giao nhà cho bà Th. Tương tự thỏa thuận ngày 30/6/2014 bà Th giao cho bà H 50.000 USD trong hạn 4 năm nếu bà H trả lại tiền cho bà Th thì bà Th sẽ làm hồ sơ trả lại nhà cho bà H. Sau khi mua bán, bà H vẫn ở trên nhà, đất, nộp thuế nhà đất, sửa chữa nhà. Bà Th đều biết những việc này nhưng không phản đối. Như vậy, thực tế giao tiền giữa các bên không có biên nhận, quá trình quản lý, sử dụng nhà đất sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với lời khai của nguyên đơn về giao dịch vay nợ, phản ánh đủ thông tin về số tiền vay nợ, thời hạn vay nợ, số tiền lãi hàng tháng (phù hợp với tiền thuê nhà theo Biên bản thỏa thuận).

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà H và bà Th đảm bảo quy định pháp luật, không có dấu hiệu giả tạo là không đánh giá đầy đủ, khách quan các chứng chứng, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, và các quy định pháp luật về điều kiện có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà Phạm Thị H, tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà được phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 041576 ngày 30/6/2014 giữa bên bán là bà Phạm Thị H, bên mua là bà Bùi Thị Th là vô hiệu do giả tạo, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS609963 do UBND Quận 1 cấp cho bà Bùi Thị Th ngày 24/7/2014. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Th về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Th.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này…"*; đồng thời khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *" Các quy định về giao dịch dân sự vô*

hiệu từ Điều 127 đến Điều 138 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu". Trong trường hợp này, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất để che giấu hợp đồng vay số tiền 50.000 USD. Việc các bên sử dụng tiền ngoại tệ trong giao dịch vay tài sản là vi phạm Điều 22 Pháp lệnh quản lý ngoại hối 2005 nên cũng vô hiệu. Bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Th số tiền 50.000 USD đã nhận, được quy đổi thành tiền Việt Nam theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước công bố tương đương số tiền 1.125.000.000 đồng.

[3] Do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, bà H không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm, hoàn trả bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Bùi Thị Th là người cao tuổi, được miễn án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 24, Điều 28, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Th. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1155/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị H.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 014576 ngày 30/6/2014 giữa bà Phạm Thị H với bà Bùi Thị Th vô hiệu do giả tạo.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS609963 do UBND Quận 1 cấp cho bà Bùi Thị Th ngày 24/7/2014.

Bà Phạm Thị H có trách nhiệm trả lại số tiền 50.000USD (năm mươi ngàn đô la Mỹ) tương đương 1.125.000.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng) cho bà Bùi Thị Th.

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, bà Phạm Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

2/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

- Hủy biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2014 giữa bà H và bà Th do vô hiệu kể từ lúc giao kết, vi phạm điều cấm của pháp luật, trái với đạo đức của xã hội;

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 014576 ngày 30/6/2014 tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp;

- Buộc bà Phạm Thị H, bà Tạ Thị Phương Th1, ông Tạ Hữu H và những người cư trú trong nhà đường Ng, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phải di chuyển đồ đạc và giao căn nhà trống cho bà Th ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Phạm Thị H phải trả tiền thuê nhà hàng tháng là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) được tính từ ngày 30/6/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm.

3/. Kể từ ngày bà Bùi Thị Th có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Phạm Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền nêu trên, thì bà H trả cho bà Th số lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/. Trường hợp 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 Diều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5/. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Phạm Thị H 22.875.000 đồng (hai mươi hai triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0048962 ngày 13/3/2018 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị Th 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0049231 ngày 03/7/201 8 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H, bà Bùi Thị Th được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (8);
- Lưu VP(3), HS(2).18b.NHT.

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

Trần Thị Thu Thủy