

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 194/2025/DS-PT
Ngày: 07-3-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền
sử dụng đất ở

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 24 tháng 12 năm 2024 và 07 tháng 3 năm 2025 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: 764/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 829/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5740/2024/QĐPT-DS ngày 28/10/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 16673/2024/QĐ-PT ngày 15/11/2024, quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 18624/2024/QĐ-PT ngày 24/12/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Trọng Ánh C, sinh năm 1969

Địa chỉ: 5 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Minh N, sinh năm 1980, địa chỉ: B Đường số B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 27/6/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Trịnh Bắc C1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Khu phố E, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

2. Bà Chu Ngọc L, sinh năm 1980

Địa chỉ: B Hồ X, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1982; địa chỉ: 5 Khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 3 T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 23/11/2022).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Minh H, sinh năm 1971

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: C Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Duy Ánh P, sinh năm 1986

Địa chỉ: 5 P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Chu Quỳnh T1, sinh năm 1958

Địa chỉ: C H, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Phòng CC C2, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 278 Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của PCC C2: Bà Đào Thị Hoàng A, sinh năm 1985, địa chỉ: B N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 12/12/2024).

- Người kháng cáo: Ông Trịnh Bắc C1 và bà Chu Ngọc L là bị đơn.

(Ông N, ông T, bà L, bà T1, bà P có mặt; ông H, bà V vắng mặt, bà A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Trọng Ánh C ủy quyền cho ông Bùi Minh N trình bày:

Căn nhà số D P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà số D) thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Trọng Ánh C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 951134, số vào sổ cấp GCN: CS 00375 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/3/2017, cập nhật thay đổi sang tên bà C vào ngày 06/9/2018.

Do có mối quan hệ quen biết nên ngày 19/11/2018, bà C và bà Chu Ngọc L có ký giấy thỏa thuận với nội dung, bà C chuyển nhượng cho vợ chồng ông C1 và bà L căn nhà số D với giá là 5.300.000.000 đồng (năm tỷ ba trăm triệu đồng), bà L đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và ra Phòng CC C2 Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là PCC C2) sang tên chủ quyền nhà cho bà L kể từ ngày 19/11/2018. Số tiền còn lại 4.800.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm triệu đồng) sẽ được bà L, ông C1

thanh toán nốt trong vòng 30 ngày. Giấy thỏa thuận có người làm chứng là bà Nguyễn Duy Ánh P.

Cùng ngày 19/11/2018, bà C và ông C1, bà L tiến hành ký hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà số D tại PCC số E. Do để giảm bớt nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng bất động sản và thuế thu nhập cá nhân, hai bên đã thỏa thuận ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá mua bán căn nhà nêu trên là 5.300.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng công chứng, bà C đã bàn giao toàn bộ căn nhà cho ông C1, bà L, đồng thời đưa giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà cho bà L để bà L làm hồ sơ vay vốn ngân hàng trả tiền nhà còn thiếu cho bà C. Tuy nhiên, kể từ ngày 19/11/2018 đến nay, mặc dù bà C nhiều lần yêu cầu nhưng ông C1 và bà L không thanh toán khoản tiền còn thiếu 4.800.000.000 đồng cho bà C.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng hợp đồng công chứng ngày 19/11/2018 lập tại PCC số 5 là giả tạo vì hai bên xác lập nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước. Bên cạnh đó, bà L, ông C1 chỉ mới thanh toán số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà C nên yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 19/11/2018 tại PCC C2 giữa nguyên đơn và bị đơn do vô hiệu toàn bộ. Buộc bị đơn trả lại căn nhà số D cho nguyên đơn và nguyên đơn trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bị đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số D.

Ngày 30/7/2019, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 29/2019/QĐ –BPKCTT: “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” được quy định tại Điều 127 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai quận B tạm ngưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc cập nhật biến động đối với nhà đất 427/22A.

Ngày 22/5/2023, bà C rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh ra Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 15/2023/QĐ –BPKCTT.

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà D tại PCC C2 giữa nguyên đơn và bị đơn do vô hiệu toàn bộ. Thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc không buộc bị đơn trả nhà, nguyên đơn trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng nữa.

Xác định yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn ông C1 và bà L phải thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu cho nguyên đơn bà C là 4.800.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm triệu đồng).

Tại bản trình bày ý kiến ngày 17/7/2019, ngày 27/8/2019, các lời khai trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Hồng T là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trịnh Bắc C1 và bà Chu Ngọc L trình bày:

Ngày 19/11/2018, ông C1, bà L và bà C ký hợp đồng mua bán căn nhà số D tại PCC số E là hoàn toàn hợp pháp. Bị đơn xác định giá ghi trên hợp đồng là 600.000.000 đồng, còn giá thực tế chuyển nhượng nhà đất nói trên là 5.300.000.000 đồng, ông C1, bà L đã giao số tiền 500.000.000 đồng cho bà C.

Hợp đồng mua bán nêu trên được các bên giao kết đúng theo quy định của pháp luật và đáp ứng điều kiện có hiệu lực. Trên cơ sở hợp đồng đã được hai bên ký kết. Ông C1 và bà L đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại Cơ quan đăng ký đất đai và đã được cập nhật biến động sang tên cho ông C1, bà L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CG 951134 ngày 11/12/2018. Như vậy, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu là không có cơ sở.

Ngày 08/01/2019, ông C1 và bà L đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất số 427/22A cho ông Đặng Minh H tại Văn phòng C3. Do đó, việc bà C yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn sang tên đối với căn nhà trên và buộc ông C1, bà L trả lại tài sản đã chuyển nhượng cho người khác là trái quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và nghĩa vụ của ông H khi thực hiện các thủ tục liên quan. Hơn nữa, tài sản trên đã được ông C1, bà L chuyển quyền cho người khác theo đúng quy định, căn nhà trên không còn thuộc quyền sở hữu của ông C1, bà L.

Đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc không buộc bị đơn trả nhà, nguyên đơn trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng nữa. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn xác định yêu cầu buộc bị đơn ông C1 và bà L phải thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu là 4.800.000.000 đồng là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, bởi lẽ yêu cầu thay đổi, bổ sung của nguyên đơn làm thay đổi, phát sinh quan hệ pháp luật mới khác so với quan hệ pháp luật ban đầu, đồng thời làm tăng nghĩa vụ cho bị đơn, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu thay đổi, bổ sung của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và dành quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh H và bà Nguyễn Thị V trình bày:

Ông H, bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc mua bán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/01/2019 tại Văn phòng C3 là hợp pháp, bên mua đã giao đủ tiền và bên bán đã bàn giao nhà vào ngày 08/01/2019. Ông H, bà V yêu cầu nguyên đơn hủy bỏ yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ông H, bà V được tiếp tục làm thủ tục sang tên đối với căn nhà 427/22A, ông bà đã mua của ông C1, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Quỳnh T1 trình bày: Ngày 19/11/2018, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số D. Việc mua bán giữa bà C với ông C1, bà L đã hoàn tất. Sau đó, ngày 08/01/2019, ông C1, bà L đã chuyển nhượng cho ông H.

Đối với số tiền 4.800.000.000 đồng mà bà C buộc ông C1, bà L phải thanh toán thì đã thanh toán xong, cụ thể lần 01 thể hiện tại sổ tay của P là 1.000.000.000 đồng trùng với tin nhắn ngày 02/01/2019, lần 02 thể hiện tại sổ tay của P ngày 09/01/2019 là 3.000.000.000 đồng, lần 03 thể hiện tại sổ tay của P ngày 31/01/2019 trùng với tin nhắn của bà P gửi cho bà L 800.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền trên là tiền nhà đã trả cho bà C thông qua P. Bà chưa từng gặp bà C nên vụ kiện tranh chấp đối với hợp đồng mua bán căn nhà 427/22A giữa nguyên đơn và bị đơn đã kết thúc. Hiện nay, số tiền 4.800.000.000 đồng là số tiền liên quan đến vấn đề của riêng cá nhân bà và bà P, không liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng căn nhà trên giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó, bà yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà, tách yêu cầu đòi tiền 4.800.000.000 đồng thành một vụ án khác để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Duy Ánh P trình bày: Bà là người ký tên làm chứng trên giấy nhận cọc và thỏa thuận ngày 19/11/2018. Bị đơn khai bà mượn tiền chỗ khác để trả cho bà C và có báo lại với bị đơn đã trả đủ tiền mua nhà còn lại 4.800.000.000 đồng là không chính xác. Bà khẳng định bà không vay tiền cũng không trả 4.800.000.000 đồng cho bà C vì bà không có nghĩa vụ cũng như không có thỏa thuận bà trả tiền cho bà C liên quan đến việc mua bán số căn nhà 4 giữa bà C với ông C1, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh tại văn bản 464/Cv-CC5 trình bày: Ngày 19/11/2018, PCC C2 có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng mua bán căn nhà 427/22A giữa bên bán - chuyển nhượng là bà C và bên mua - nhận chuyển nhượng là ông C1, bà L. Việc công chứng hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật, có căn cứ pháp lý và trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên tại thời điểm công chứng.

Trong trường hợp, nếu có chứng cứ xác thực là các bên tham gia giao kết cố ý xác lập giao dịch một cách giả tạo thì hậu quả của giao dịch đó phải tuân theo Điều 124 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong đó, nếu gây thiệt hại thì bên cố ý thực hiện giao dịch giả tạo sẽ phải chịu trách nhiệm

và phải bồi thường. Tuy nhiên, nếu giao dịch bị che giấu (hợp đồng chuyển nhượng với mức giá thật) không có các yếu tố khác làm vô hiệu thì vẫn có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. PCC C2 đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 829/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Trọng Ánh C về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại D P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng công chứng C2 lập ngày 19/11/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn do vô hiệu toàn bộ.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Nguyễn Trọng Ánh C:

2.1. Buộc bị đơn – ông Trịnh Bắc C1 và bà Chu Ngọc L trả cho bà Nguyễn Trọng Á Châu số tiền còn lại là 4.800.000.000 đồng, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Trọng Ánh C cho đến khi thi hành án xong, ông Trịnh Bắc C1 và bà Chu Ngọc L 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét truy thu tiền thuế dựa trên giá trị thực tế chuyển nhượng là 5.300.000.000 đồng theo quy định của pháp luật về thuế.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 27/5/2024, bị đơn là ông Trịnh Bắc C1 và bà Chu Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/12/2024:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn bà C ủy quyền cho ông N trình bày: Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn là ông C1, bà L ủy quyền cho ông T trình bày: Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa xem xét, chưa đánh giá khách quan, chưa đúng với bản chất vụ việc tranh chấp, chưa xem xét, đầy đủ toàn diện các hồ sơ tài liệu, chứng cứ có trong vụ án gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản

án sơ thẩm, đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

- Bà L trình bày: Vợ chồng bà đã thanh toán hoàn tất tiền mua nhà 4 cho bà C, cụ thể bà T1 đã trả tiền mua nhà cho bà C thông qua bà P thể hiện nội dung các tin nhắn trên ứng dụng Zalo giữa bà, bà P và bà T1 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1 nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ là vi bằng lập ngày 02/12/2024 nội dung có các tin nhắn giữa bà L, bà T1 và bà P trên ứng dụng phần mềm Zalo, lý do bà T1 chưa nộp ở cấp sơ thẩm do trước đây điện thoại bị hư, bà T1 mới phục hồi được các tin nhắn. Đồng thời bà T1 trình bày: Bà không quen biết bà C mà bà quen biết bà P. Thực tế, bà mua căn nhà số D của bà P (theo bà P nói căn nhà D của bà P nhưng để bà C đứng tên) với giá 5.300.000.000 đồng, nhưng bà để cháu bà là Chu Ngọc L và chồng của L là Trịnh Bắc C1 đứng tên ký hợp đồng với bà C. Ngày 19/11/2018, bà L đã thanh toán tiền đặt cọc cho bà C 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 4.800.000.000 đồng, bà đã thanh toán cho bà C thông qua bà P, cụ thể: Lần 1 ngày 02/01/2019 trả số tiền 1.000.000.000 đồng bà P vay mượn của bà S (bà không biết bà S là ai) để trả cho bà C; lần 02 thể hiện tại sổ tay của P ngày 09/01/2019 là 3.000.000.000 đồng; lần 03 thể hiện tại sổ tay của P ngày 31/01/2019 trùng với tin nhắn của bà P gửi cho bà L là thanh toán 800.000.000 đồng cho bà C. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà cũng như thanh toán tiền giữa bà C với bà L, ông C1 đã hoàn tất, còn số tiền 4.800.000.000 đồng là việc riêng giữa bà và bà P nên bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tách ra giải quyết bằng một vụ án khác. Các dòng tiền đều thể hiện qua tài khoản ngân hàng của bà P và bà C nên đề nghị Tòa án thu thập tài liệu về sao kê tại ngân hàng để làm rõ nội dung trên.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà P trình bày: Do có mối quan hệ với nguyên đơn và bị đơn cũng như bà T1 nên bà giới thiệu cho bà L mua nhà của bà C. Việc vay mượn giữa bà T1 và bà không liên quan đến việc trả tiền nhà của bà L, ông C1 cho bà C. Các tin nhắn trong vi bằng bà T1 cung cấp tại phiên tòa là của bà nhắn qua ứng dụng Zalo nhưng bà xác định bà chưa thanh toán khoản tiền nào cho bà C vì căn nhà này của bà C, cũng không có sự thỏa thuận về việc bà L, bà T1 trả tiền cho bà C thông qua bà. Do vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà V, bà A vắng mặt.

Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thu thập, chứng cứ liên quan đến tài khoản của của bà C tại Ngân hàng TMCP S1 (S2), tài khoản của bà P tại Ngân hàng TMCP S1 (S3).

*Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/3/2025:

- Ông N, bà T1, bà P có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt.

- Hội đồng xét xử công bố các tài liệu mà Tòa án đã thu thập được là sao kê tài khoản của bà C tại Ngân hàng TMCP S1 (S2), tài khoản của bà P tại Ngân hàng TMCP S1 (S3).

- Ông N đại diện nguyên đơn trình bày: Ông đại diện cho bà C vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày ở các phiên tòa trước, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì không có cơ sở. Bà C không thỏa thuận với bị đơn về việc nhận tiền thanh toán mua nhà thông qua bà P. Việc các thỏa thuận hay tin nhắn giữa bà P, bà L, bà T1 không liên quan đến bà C. Mặt khác, bà T1 cũng không kháng cáo trong vụ án này nên nếu bà T1, bà P có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

- Bà T1 trình bày: Các tài liệu sao kê ngân hàng đã thể hiện đúng số tiền bà trả cho bà P vào các ngày 02/01/2019, ngày 09/01/2019 và 31/01/2019.

- Bà P trình bày: Bà khẳng định việc thỏa thuận hay các tin nhắn giữa bà với bà L, bà T1 không liên quan đến bà C cũng như vào các ngày 02/01/2019, ngày 09/01/2019 và 31/01/2019, bà không chuyển tiền cho bà C như bà T1 trình bày.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 829/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 27/5/2024, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bà A đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là PCC số 5 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông H, bà V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào

khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 02/7/2019, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở ngày 19/11/2018 giữa nguyên đơn với bị đơn, yêu cầu bị đơn trả lại căn nhà số D, nguyên đơn sẽ trả lại tiền đặt cọc. Ngày 15/7/2019, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý vụ án số: 1276/2019/TB-TLVA về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2018 giữa bà C với ông C1, bà L tại PCC C2 vô hiệu. Nguyên đơn thay đổi, bổ sung, xác định yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền mua căn nhà số D còn thiếu là 4.800.000.000 đồng. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp vẫn được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung:

[4.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cấp sơ thẩm thụ lý xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”, nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí số tiền 56.400.000 đồng. Sau đó, nguyên đơn thay đổi, bổ sung, xác định yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền mua nhà còn thiếu là 4.800.000.000 đồng. Quan hệ pháp luật tranh chấp vẫn được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền mua căn nhà D còn thiếu là 4.800.000.000 đồng.

Theo ông N đại diện nguyên đơn trình bày: Căn nhà D thuộc sở hữu của bà C, ngày 19/11/2018, bà C chuyển nhượng cho ông C1, bà L với giá là 5.300.000.000 đồng, bị đơn bà L đã đặt cọc 500.000.000 đồng, nhằm mục đích giảm tiền thuế nên hợp đồng công chứng ngày 19/11/2018 các đương

sự thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng công chứng, nguyên đơn đã giao nhà và giấy tờ nhà cho bị đơn. Sau đó, bị đơn đã sang tên và chuyển nhượng nhà cho người khác nhưng không thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu cho nguyên đơn là 4.800.000.000 đồng. Nguyên đơn không giao dịch với bà T1, cũng như không thỏa thuận với bà T1, bà L, ông C1 về việc nhận số tiền mua nhà còn thiếu từ bị đơn thông qua bà P. Việc bà T1, bà L tự ý giao dịch hay thỏa thuận với bà P là quan hệ giữa bà T1, bà L và bà P, phía nguyên đơn không liên quan.

Ngược lại, bị đơn bà L và bà T1 đều trình bày, căn nhà D thuộc sở hữu của bà P (bà P nhờ bà C đứng tên dùm), bà T1 mua nhà của bà P nhưng nhờ cháu là bà L và ông C1 đứng tên trên hợp đồng mua bán với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 5.300.000.000 đồng, đặt cọc 500.000.000 đồng. Đúng như nguyên đơn trình bày với mục đích giảm tiền thuế nên thỏa thuận ghi giá trên hợp đồng mua bán công chứng là 600.000.000 đồng. Đối với số tiền mua nhà còn thiếu 4.800.000.000 đồng của bà C thì bà T1 đã thanh toán hoàn tất cho bà C thông qua bà P vào các ngày 02, 9 và 31/1/2019 thể hiện qua tin nhắn trên ứng dụng Zalo giữa bà P, bà L, bà T1 và sổ tay ghi chép của bà P.

Xét thấy: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 951134, số vào sổ cấp GCN: CS 00375 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/3/2017, cập nhật thay đổi sang tên bà C ngày 06/9/2018 thì có cơ sở xác định căn nhà số D thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Trọng Ánh C.

Xét, các đương sự đều xác nhận ngày 19/11/2018, bà C với ông C1, bà L thỏa thuận mua bán căn nhà D với giá là 5.300.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận viết tay ngày 19/11/2018 giữa bà L, bà C có người làm chứng là bà P, phía bị đơn bà L đặt cọc cho nguyên đơn bà C số tiền 500.000.000 đồng, đối với số tiền mua nhà còn lại 4.800.000.000 đồng sẽ thanh toán khi ông C1, bà L vay ngân hàng trong thời hạn 30 ngày. Việc hai bên ký hợp đồng mua bán nhà công chứng cùng ngày 19/11/2018 tại PCC C2 ghi giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng là hình thức nhằm mục đích giảm số tiền thuế phải nộp cho nhà nước. Do vậy, có cơ sở xác định bà C chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho bà L, ông C1 với giá là 5.300.000.000 đồng, bà P chỉ tham gia với tư cách là người làm chứng trong giao dịch chuyển nhượng và đặt cọc mua bán căn nhà trên.

Sau khi ký hợp đồng công chứng thì bà C giao nhà và toàn bộ giấy tờ căn nhà cho bà L, ông C1. Ngày 11/12/2018, hoàn tất thủ tục sang tên cho ông C1, bà L thì đến ngày 08/01/2019, ông C1, bà L chuyển nhượng căn nhà cho ông H, bà V.

Đối với số tiền mua nhà còn thiếu là 4.800.000.000 đồng, phía bị đơn, bà T1 cho rằng thực tế căn nhà này thuộc chủ sở hữu là bà P nên số tiền mua nhà còn thiếu nêu trên, bà T1 đã thanh toán cho bà C hoàn tất thông qua bà P thể hiện bởi các tin nhắn giữa bà L, bà T1 với bà P qua ứng dụng phần

mềm nhắn tin Zalo vào các ngày 02, 9 và 31/1/2019 và sao kê tài khoản ngân hàng của bà C, bà P.

Xét thấy, lời khai này của phía bị đơn, bà T1 không được phía nguyên đơn cũng như bà P thừa nhận. Mặt khác, bị đơn cũng như bà T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc căn nhà 427/22A thuộc sở hữu của bà P (bà P nhờ bà C đứng tên dùm) hay tài liệu, chứng cứ về việc bà T1 mua căn nhà này của bà P. Mặt khác, bị đơn, bà T1 không chứng minh được có việc thỏa thuận giữa bà L, ông C1, bà T1 với bà C, bà P về việc bà L, ông C1 sẽ thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu 4.800.000.000 đồng cho bà C thông qua bà P. Theo các sao kê về tài khoản của bà P tại Ngân hàng S3 không thể hiện các giao dịch bà P chuyển số tiền tổng cộng 4.800.000.000 đồng mà có nội dung giao dịch liên quan đến thanh toán tiền mua căn nhà số D vào các ngày 02, 9, 31/1/2019 cho bà C. Theo các sao kê về tài khoản của bà C tại Ngân hàng S2 cũng không thể hiện các giao dịch nhận tổng cộng số 4.800.000.000 đồng có nội dung giao dịch liên quan đến nhận số thanh toán bán căn nhà D từ bà P cho bà C vào các ngày 02, 9, 31/1/2019.

Như vậy, bị đơn là ông C1, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc đã thanh toán số tiền mua nhà 4 còn thiếu 4.800.000.000 đồng cho nguyên đơn bà C. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bà T1 cũng không kháng cáo bản án sơ thẩm. Do vậy, đối với tranh chấp vay mượn, chuyển tiền giữa bà P với bà T1 sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và căn cứ quy định pháp luật nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 829/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Căn cứ vào 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Bắc C1 và bà Chu Ngọc L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 829/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Trọng Ánh C về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại D P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng Công chứng C2 lập ngày 19/11/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn do vô hiệu toàn bộ.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Trọng Ánh C:

2.1. Buộc ông Trịnh Bắc C1 và bà Chu Ngọc L phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Trọng Ánh C số tiền mua căn nhà D P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh còn lại là 4.800.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Trọng Ánh C cho đến khi thi hành án xong, ông Trịnh Bắc C1 và bà Chu Ngọc L 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét truy thu tiền thuế dựa trên giá trị thực tế chuyển nhượng là 5.300.000.000 đồng theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Về các chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trịnh Bắc C1 và bà Chu Ngọc L phải nộp 112.800.000 đồng (một trăm mười hai triệu tám trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho bà Nguyễn Trọng Ánh C số tiền tạm ứng án phí 56.400.000 đồng (năm mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: AA/2018/0021306 ngày 15/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trịnh Bắc C1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) ông C1, bà L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số:

0029080 ngày 13/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Chu Ngọc L phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) bà L, ông C1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0023925 ngày 30/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương