

**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: 19/2022/DSPT

Ngày: 12-01-2022

V/v: tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà”.

**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: Ông Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Đức Minh

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

Trong các ngày 05 đến ngày 12 tháng 01 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: 223/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1901/2020/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2020 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: 2909/2021/QĐPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Cao Kim D, sinh năm 1955; địa chỉ: 50/28 Liên Tỉnh 5, phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Xuân Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: 325/16/9 đường Bạch Đằng, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Bị đơn:

Ông Hoàng Văn N, sinh năm 1978; địa chỉ: số 23 đường Trần Thanh Mại, khu phố 3, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Ngọc A, sinh năm 1961; địa chỉ: số 55 đường Hoàng Dur Khương, phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Thái Thị D, sinh năm 1979; địa chỉ: số 23 đường Trần Thanh Mại, khu phố 3, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Ngọc A, sinh năm 1961.

- Văn phòng công chứng số 7, Tp. Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI D VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Cao Kim D có ông Hoàng Xuân Đ đại diện trình bày:

Ngày 01/4/2013 bà Cao Kim D và em trai là ông Cao Văn Đức có vay của ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 12 tháng. Để bảo đảm cho khoản vay, ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D yêu cầu bà Cao Kim D thế chấp nhà đất số 50/28 đường Liên Tỉnh 5, Phường 6, Quận 8 và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03526/2003 do UBND Quận 8 cấp ngày 23/10/2003 cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D.

Đến ngày 13/11/2013, mặc dù chưa đến hạn thanh toán nhưng ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D yêu cầu bà Cao Kim D và ông Cao Văn Đức ký hợp đồng thanh lý đối với hợp đồng vay tài sản và ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 25442/HĐ-MBCN ngày 13/11/2013, theo đó bà Cao Kim D và ông Cao Văn Đức bán nhà đất số 50/28 đường Liên Tỉnh 5, Phường 6, Quận 8 cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D với giá là 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong thực tế bà Cao Kim D không bán nhà cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D.

Bà Cao Kim D xác định có nhận của ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D số tiền 600.000.000 đồng nhưng là tiền vay chứ không phải tiền mua bán nhà đất. Số tiền còn lại của hợp đồng mua bán nhà là 400.000.000 đồng (1.000.000.000 đồng - 600.000.000 đồng = 400.000.000 đồng) ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D nói sẽ trừ dần vào tiền lãi.

Nếu ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D có yêu cầu bà sẽ trả cho Ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D số tiền vay 600.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật.

Hiện nay Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 đã xác nhận cập nhật biến động sang tên ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03526/2003 do UBND Quận 8 cấp ngày 23/10/2003.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 25442/HĐ-MBCN ngày 13/11/2013 vô hiệu do giả tạo;

- Hủy xác nhận cập nhật biến động sang tên ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03526/2003 do UBND Quận 8 cấp ngày 23/10/2003.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn N, bà không bán nhà nên không đồng ý giao nhà cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D.

Bị đơn ông Hoàng Văn N có ông Phạm Ngọc A đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 01/4/2013, ông Hoàng Văn N có ký hợp đồng cho ông Cao Văn Đức và bà Cao Kim D vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Ông Cao Văn Đức và bà Cao Kim D thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03526/2003 do UBND Quận 8 cấp ngày 23/10/2003.

Tuy nhiên, khoảng 07 tháng sau, ông Hoàng Văn N biết được bà Cao Kim D thông báo bán nhà đất số 50/28 đường Liên Tỉnh 5, Phường 6, Quận 8 nên thỏa thuận mua nhà đất số 50/28 đường Liên Tỉnh 5, Phường 6, Quận 8 với giá là 1.000.000.000 đồng. Sau đó, hai bên ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 25442/HĐ-MBCN ngày 13/11/2013 tại Phòng công chứng số 7.

Thực hiện hợp đồng, ông Hoàng Văn N đã thanh toán đủ tiền mua nhà cho ông Cao Văn Đức và bà Cao Kim D ngay sau khi ký hợp đồng và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Quận 8 đã cập nhật tên ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03526/2003 do UBND Quận 8 cấp ngày 23/10/2003.

Do ông Cao Văn Đức và bà Cao Kim D chưa có chỗ ở nên ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D để cho ông Cao Văn Đức và bà Cao Kim D tiếp sử dụng nhà để ở thêm một thời gian.

Vì vậy, ông Hoàng Văn N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Cao Kim D.

Ông Hoàng Văn N có yêu cầu phản tố: Yêu cầu bà Cao Kim D giao nhà đất tại số 50/28 đường Liên Tỉnh 5, Phường 6, Quận 8, cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D; ông Hoàng Văn N đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, ông Hoàng Văn N không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị D do ông Phạm Ngọc A đại diện trình bày: Bà Thái Thị D thống nhất với ý kiến của ông Hoàng Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 7 có ông Trần Hoàng Quảng Thiên đại diện trình bày: Công chứng viên Phòng công chứng số 7 đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 25442/HĐ-MBCN ngày 13/11/2013 đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 42/08/20/CYTĐG.APAK ngày 14 tháng 8 năm 2020 thì giá nhà đất hiện nay là 2.809.000.000 đồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 42A/10/20/CYTĐG.APAK ngày 12 tháng 10 năm 2020 thì giá thực tế nhà đất tại thời điểm giao dịch là 1.551.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1901/2020/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Kim D:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 25442/HĐ-MBCN ngày 13/11/2013 giữa ông Cao Văn Đức, bà Cao Kim D với ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D vô hiệu.

Không chấp yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn N về việc yêu cầu bà Cao Kim D giao nhà đất số 50/28 đường Liên Tỉnh 5, Phường 6, Quận 8 cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D.

Ngày 16/11/2021 bị đơn ông Hoàng Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về thời hiệu khởi kiện.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Các hợp đồng công chứng đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, bên bán đã đọc và ký hợp đồng trước mặt công chứng viên, đã nhận đầy đủ tiền thanh toán, bên mua đã được cơ quan có thẩm quyền cập nhật sang tên do đó đề nghị chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện nguyên đơn trình bày, do nguyên đơn không hiểu pháp luật, sơ sót không đọc hợp đồng, thực tế không nhận được số tiền bán nhà mà đây là tiền vay, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội D kháng cáo: các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện giao dịch mua bán nhà giữa hai bên là giả tạo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu và thẩm tra các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua quá trình tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận xét như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội D kháng cáo:

[2.1]. Về thời hiệu khởi kiện: Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo, căn cứ khoản 3, Điều 132 Bộ luật dân sự 2015, không áp dụng thời hiệu, do đó kháng cáo bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về nội D này không được chấp nhận.

[2.2]. Về nội D tranh chấp:

Ngày 01/4/2013 ông Cao Văn Đức và bà Cao Kim D ký hợp đồng vay của ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D số tiền 600.000.000đ thời hạn vay là 12 tháng.

Chưa đến hạn thanh toán tiền nhưng vào ngày 13/11/2013 ông Cao Văn Đức và bà Cao Kim D đã ký hợp đồng thanh lý hợp đồng vay tài sản với ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D và ký hợp đồng mua bán nhà số 50/28 đường Liên tỉnh 5, Phường 6, Quận 8 cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D.

Theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 25442/HĐ-MBCN ngày 13/11/2013 ông Cao Văn Đức và bà Cao Kim D bán nhà số 50/28 đường Liên tỉnh 5, Phường 6, Quận 8 cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D với giá 1.000.000.000đ. Tại Điều 2 của hợp đồng quy định bên mua thanh toán tiền

cho bên bán ngay sau khi ký hợp đồng và tại Điều 3 của Hợp đồng quy định bên bán giao nhà cho bên mua ngay sau khi ký hợp đồng. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng bên bán không tiến hành thủ tục giao nhận nhà và vẫn tiếp tục quản lý sử dụng căn nhà cho đến nay.

Năm 2018 ông Nam yêu cầu bà Cao Kim D giao nhà, bà Kim D không giao và khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, bà D cho rằng có ký hợp đồng thanh lý hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà, có ký hợp đồng mua bán nhà nhưng thực tế là quan hệ vay tiền, không phải mua bán, hai bên không thực hiện việc thanh toán và bàn giao nhà.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 2 của hợp đồng mua bán nhà quy định bên mua thanh toán tiền cho bên bán ngay sau khi ký hợp đồng và tại Điều 3 của hợp đồng quy định, bên bán giao nhà cho bên mua ngay sau khi ký hợp đồng tuy nhiên phía ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D không có chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền mua nhà cho ông Cao Văn Đức và bà Cao Kim D và cũng không có chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận cho bên bán được tiếp tục sử dụng nhà trong khi đó phía bà Cao Kim D chỉ thừa nhận trước đó có nhận 600.000.000đ nhưng là tiền vay chứ không phải tiền bán nhà.

Phía bà Cao Kim D không thực hiện việc giao nhà ngay sau khi ký hợp đồng từ năm 2013 nhưng bị đơn không hề yêu cầu thực hiện việc giao nhà, chỉ đến khi nguyên đơn có đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D mới có đơn yêu cầu phản tố buộc thực hiện việc giao nhà, mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn thừa nhận tuy không có sự ủy quyền nhưng bị đơn đã tự ý đóng thay tiền thuế thu nhập tổng cộng là 20.000.000đ cho bên bán để làm thủ tục để cập nhật sang tên chủ quyền nhà cho bên mua. Theo chứng thư thẩm định giá số 42A/10/20/CYTĐG.APAK ngày 12/10/2020 thì giá nhà đất tại thời điểm giao kết hợp đồng mua bán nhà là 1.551.000.000đ là có sự chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ. Với các tình tiết chứng cứ trên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà là giả tạo để che đậy hợp đồng vay tài sản và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận nội D kháng cáo này của phía bị đơn.

Tuy nhiên ngoài tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo, phía nguyên đơn còn có yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên chủ quyền cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D. Bản án sơ thẩm nhận định bà Cao Kim D được quyền liên hệ cơ quan hành chính để làm thủ tục hủy phần cập nhật sang tên cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D nhưng tại phần quyết định không giải quyết yêu cầu nói trên là không giải quyết triệt để vụ án, đây là có sai sót nghiêm trọng về tố tụng, do đó cần phải hủy bản án sơ thẩm giao vụ án về cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

[3]. Do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 306 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - ông Hoàng Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Thái Thị D. Hủy bản án sơ thẩm số 1901/2020/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm xét xử theo thủ tục chung.

2. Ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Hoàng Văn N và bà Thái Thị D mỗi người 300.000đ đã thu tại Biên lai thu số 0093083 ngày 25/11/2020 và số 0093111 ngày 27/11/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND TpHCM;
- Cục THADS TpHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VT,(HKN).

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

Dương Tuấn Vinh

