

Bản án số: 825/2019/DS-PT

Ngày: 20-9-2019

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 Ủ Thị Bạch Yến

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hà

Bà Hà Thanh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án, 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 Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 20 tháng 9 năm 2019 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: 299/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2019 về: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3360/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị Ánh Ng, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 16/16 đường TQD, Phường MB, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 60/109 đường LCT, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền: số 000539 ngày 22/01/2018) (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Hoàng Nữ Cẩm H – sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 43A đường LVP, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1955;

2.3. Bà Lăng Thị Đ – sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Số 10/16 đường ĐDL, phường TQ, quận TP, Thành phố Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà Đ: Ông Man Ngọc H1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 246/1 đường ĐL, phường TTh, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 00012186 ngày 09/9/2015) (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị Yến Nh, sinh năm 1980;

3.2. Chị Nguyễn Thị Xuân H2, sinh năm 1983;

3.3. Chị Nguyễn Thị Yến Nh2, sinh năm 1992;

3.4. Anh Nguyễn Tường D, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số 10/16 ĐDL, phường TQ, quận TP, Thành phố Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Man Ngọc H1 – sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 246/1 đường ĐL, phường TTh, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 00003582 ngày 28/3/2015) (Có mặt).

3.5. Anh Nguyễn Khánh Q, sinh năm 1988 (Có đơn xin vắng mặt)

3.6. Anh Nguyễn Khánh H3, sinh năm 1990 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 10/16 ĐDL, phường TQ, quận TP, Thành phố Chí Minh.

3.7. Phòng Công chứng SB, thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 25/5 đường HV, Phường B, quận TB, Thành phố Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C1 – Trưởng văn phòng (Có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Phan Thị Ánh Ng là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đã thể hiện:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/10/2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Phan Thị Ánh Ng do ông Trần Văn Th đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số 10/16 đường ĐDL, phường TQ, quận TP, Thành phố Chí Minh do ông Nguyễn Văn C và bà Lăng Thị Đ đứng tên chủ sở hữu.

Ngày 13/3/2009 ông C, bà Đ ủy quyền cho bà Hoàng Nữ Cẩm H được quyền định đoạt, mua bán, thế chấp...đối với nhà đất nêu trên. Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 008622 ngày 13/3/2009 tại Phòng Công chứng SH.

Ngày 02/6/2009 bà H đã ký hợp đồng mua bán nhà đất trên cho bà Ng theo Hợp đồng công chứng số 033363 tại Phòng Công chứng SB. Giá mua bán là 1.000.000.000 đồng. Bà Ng đã giao đủ tiền cho bà H. Hai bên có viết biên nhận nhưng bà H chưa giao nhà cho bà Ng mà chỉ giao bản chính giấy chứng nhận của nhà đất trên.

Ngày 25/7/2009 bà Ng tiến hành đăng bộ sang tên thì bị ông C, bà Đ ngăn chặn.

Ngày 30/7/2009 bà H có mượn lại bản chính giấy chứng nhận đối với nhà đất tại 10/16 ĐDL (có lập biên nhận), bà H cam kết 05 ngày sẽ trả, đồng thời bà H có giao cho phía bà Ng giấy tờ nhà mang tên cha mẹ của bà H để làm tin. Hết thời hạn theo giấy cam kết bà H vẫn chưa trả lại giấy tờ nhà 10/16 ĐDL cho bà Ng. Bà Ng có liên lạc với bà H nhưng không được và bà Ng tiến hành xác minh giấy tờ nhà mà bà H giao để làm tin thì được biết là giấy tờ giả.

Năm 2010 bà Ng có nộp đơn khởi kiện nhưng bà H thương lượng với bà Ng để tự thỏa thuận với nhau, do đó bà Ng rút đơn về nhưng giữa hai bên vẫn không thỏa thuận được.

Nay bà Ng yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà và buộc bà H, ông C, bà Đ cùng những người đang cư ngụ tại căn nhà trên phải bàn giao nhà cho bà để bà tiến hành đăng bộ sang tên.

Đối với yêu cầu của ông C, bà Đ về việc hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 02/6/2009 giữa bà Ng với bà H thì bà Ng không đồng ý vì việc mua bán nhà là hợp pháp, bà đã giao đủ tiền.

Ngoài ra, phía bà Ng xác nhận nội dung giấy biên nhận tiền lập ngày 02/6/2009 do bà H tự ghi, trong nội dung giấy biên nhận có ghi bà Lâm Mỹ Ng2 nhận số tiền 950.000.000đồng, bà H nhận 50.000.000đồng là do bà H tự ghi bà không biết bà Ng2 là ai. Bà đã giao đủ số tiền 01 tỷ đồng cho bà H. Bà Ng đề nghị Tòa án không đưa bà Ng2 vào tham gia tố tụng vì bà không thể cung cấp địa chỉ của bà Ng2.

Theo Đơn phản tố ngày 06/7/2015, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Lăng Thị Đ do ông Man Ngọc H1 là người đại diện theo ủy quyền đều trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số 10/16 ĐDL, phường TQ, quận TP, Thành phố Chí Minh là của ông Nguyễn Văn C và bà Lăng Thị Đ đứng tên chủ sở hữu.

Do ông C, bà Đ đang sửa chữa lại nhà và có nhu cầu vay tiền nên được người quen giới thiệu gặp bà H. Ông bà vay của bà H số tiền 150.000.000đồng. Việc vay mượn có lập giấy vay (giấy viết tay). Thời hạn vay là 01 tháng, lãi suất là 2.500.000 đồng/tháng. Phía ông C, bà Đ có thể chấp cho bà H bản chính giấy tờ nhà số 10/16 ĐDL. Đồng thời bà H yêu cầu ông C, bà Đ phải lập hợp đồng ủy quyền đối với nhà đất nêu trên để bà H thế chấp ngân hàng vay tiền. Ông C, bà Đ tin tưởng vì hai bên có ký giấy vay tiền viết tay và trong nội dung giấy vay tiền cũng có thể hiện hai bên sẽ ký hợp đồng ủy quyền đối với nhà đất số 10/16 ĐDL, nên ông bà cùng bà H đến Phòng Công chứng SH để tiến hành ký hợp đồng ủy quyền.

Ngày 14/10/2009 ông bà đã trả lại đủ số tiền vay cho bà H nên hai bên đã đến Phòng Công chứng SH hủy hợp đồng ủy quyền. Đồng thời bà H đã trả lại cho ông C, bà Đ bản chính giấy chứng nhận của căn nhà trên.

Nay ông C, bà Đ xác định không có bán nhà cho bà Ng, không nhận tiền của bà Ng. Do đó bà Ng yêu cầu ông bà giao nhà thì ông bà không đồng ý. Giữa bà H với bà Ng thực hiện giao dịch mua bán nhà đối với nhà đất tại số 10/16 ĐDL, bà H không thông báo gì cho ông C, bà Đ biết. Nội dung hợp đồng mua bán nhà ký ngày 02/6/2009 không mô tả hiện trạng nhà vì thực tế lúc này nhà của ông C, bà Đ đã được sửa chữa cấu trúc bên trong căn nhà, khác với hiện trạng trong giấy chứng nhận cấp năm 2008. Mặt khác, ông C và bà Đ cùng các con vẫn sinh sống tại căn nhà trên cho đến hiện nay. Trong thời gian này không có bất kỳ ai đến xem xét nhà và trao đổi thông tin về giao dịch mua bán. Ông C, bà Đ có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ký giữa bà H với bà Ng đối với nhà đất tại 10/16 ĐDL. Vì hợp đồng mua bán nhà này là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy quan hệ vay mượn tiền giữa bà H với bà Ng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hoàng Nữ Cẩm H có lời khai thể hiện:

Giữa bà với ông C, bà Đ chỉ có mối quan hệ vay tiền. Ngày 13/3/2009, hai bên có lập giấy vay tiền và ký hợp đồng ủy quyền. Ông C, bà Đ ủy quyền cho bà được quyền mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê ...đối với nhà đất tại số 10/16 ĐDL.

Năm 2009 bà cầm cố hồ sơ nhà đất số 10/16 ĐDL của ông C, bà Đ cho bà Ng để vay tiền. Hàng tháng bà có đóng tiền lãi cho bà Ng đầy đủ. Sau đó bà đã trả đủ tiền gốc cho bà Ng nên được lấy giấy tờ nhà ra để trả lại cho ông C, bà Đ. Bà Ng có hứa khi nào có thời gian thì hai bên sẽ ra công chứng hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà mà hai bên đã giao dịch trước đây. Đối với số tiền 01 tỷ đồng theo giấy biên nhận tiền giữa bà và bà Ng đã giải quyết xong. Vì tin tưởng nên khi bà trả tiền cho bà Ng, bà không yêu cầu bà Ng ghi giấy tờ gì. Thực tế hai bên vẫn chưa thực hiện việc hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà với bà Ng lập ngày 02/6/2009 đối với nhà đất tại 10/16 ĐDL.

Ngày 07/2/2012 bà Ng lại tiếp tục yêu cầu bà phải trả thêm số tiền 300.000.000đồng để hai bên hủy hợp đồng mua bán nhà đối với nhà đất nêu trên. Bà có đồng ý và viết cam kết trả tiền nhưng thực tế bà không có tiền để trả nên bà Ng khởi kiện bà tại Tòa án.

Nay bà Ng khởi kiện yêu cầu bà cùng ông C, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, bàn giao nhà đất tại 10/16 ĐDL cho bà Ng, bà không đồng ý. Vì giữa bà với bà Ng chỉ có quan hệ vay mượn tiền, hợp đồng mua bán nhà là giả cách. Số tiền vay của bà Ng, bà đã trả xong. Bà H có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại tòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Yến Nh, chị Nguyễn Thị Xuân H2, chị Nguyễn Thị Yến Nh2, anh Nguyễn Tường D do ông Man Ngọc H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chị Nh, chị H2, chị Nh2, anh D là con của ông C và bà Đ. Các anh chị đang cư ngụ tại nhà đất số 10/16 ĐDL. Năm 2009 do cha mẹ (ông C, bà Đ) cần

tiền sửa nhà nên có vay số tiền 150.000.000đồng của bà H. Bà H có nói với cha mẹ của các anh chị phải ủy quyền căn nhà trên để bà H đi vay tiền ngân hàng với lãi suất thấp.

Sau đó cha mẹ của các anh chị đã trả đủ số tiền vay trên cho bà H và hai bên đã ký hủy hợp đồng ủy quyền vào ngày 14/10/2019. Khi trả lại giấy tờ bà H chỉ trả lại bản chính giấy chứng nhận còn tờ khai lệ phí trước bạ bà H thông báo với cha mẹ của các anh chị là mất và đề nghị đi xin trích lục lại. Khoảng một năm sau đó thì có người đến nhà của cha mẹ các anh chị để đo đạc nhà đất, lúc này gia đình hỏi thì được biết là bà H đã bán nhà cho bà Ng. Cha mẹ của các anh chị có liên lạc với bà H, bà H cho biết bà chỉ thế chấp nhà đất trên cho bà Ng để vay tiền. Thực tế bà H có lời khai tại Tòa cũng thể hiện bà H chỉ vay tiền của bà Ng nhưng để đảm bảo cho việc vay tiền, hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà. Do đó các anh chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho cha mẹ của các anh chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Khánh Q, anh Nguyễn Khánh H3 có lời khai thể hiện:

Các anh là con của ông C và bà Đ. Các anh đang cư ngụ tại nhà đất số 10/16 ĐDL. Năm 2009 do cha mẹ là ông C, bà Đ cần tiền sửa nhà nên có vay số tiền 150.000.000đồng của bà H. Bà H có nói với cha mẹ của các anh phải ủy quyền căn nhà trên để bà H đi vay tiền ngân hàng với lãi suất thấp.

Sau đó cha mẹ (Ông C, bà Đ) đã trả đủ số tiền vay trên cho bà H và hai bên đã ký hủy hợp đồng ủy quyền vào ngày 14/10/2019. Bà H chỉ trả lại bản chính giấy chứng nhận còn tờ khai lệ phí trước bạ bà H thông báo với cha mẹ của các anh là mất và đề nghị đi xin trích lục lại. Khoảng một năm sau đó thì có người đến nhà của cha mẹ các anh để đo đạc nhà đất trên thì được biết bà H đã bán nhà cho bà Ng. Lúc này gia đình có liên lạc với bà H, phía bà H cho biết bà chỉ thế chấp nhà đất trên cho bà Ng để vay tiền. Thực tế bà H cũng có lời khai tại Tòa cũng thể hiện bà H chỉ vay tiền của bà Ng nhưng để đảm bảo cho việc vay tiền, hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà. Bà H xác nhận có trả tiền vay và tiền lãi cho bà Ng đầy đủ thì mới nhận lại bản chính giấy tờ nhà và trả lại cho cha mẹ của các anh. Các anh khẳng định từ thời điểm cha mẹ vay tiền của bà H cho đến ngày bà Ng khởi kiện các anh không thấy có bất kỳ người nào đến xem xét hay hỏi thăm về tình trạng nhà. Do đó các anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho cha mẹ của các anh. Các anh có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng SB do ông Nguyễn Mạnh C1 là người đại diện theo pháp luật có lời khai thể hiện:

Ngày 02/6/2009 bà Hoàng Nữ Cẩm H và bà Phan Thị Ánh Ng có đến Phòng Công chứng SB yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 10/16 ĐDL. Khi tiến hành công chứng, trong hồ sơ có đầy đủ các giấy tờ theo quy định. Tại thời điểm công chứng, bà H, bà Ng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Bà H, bà Ng đã đọc

nội dung hợp đồng mua bán và có ký tên bên dưới. Do đó việc công chứng nói trên đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật. Đại diện Phòng Công chứng SB có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân quận TP tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C, bà Lăng Thị Đ về việc hủy hợp đồng mua bán nhà.

2. Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Hoàng Nữ Cẩm H với bà Phan Thị Ánh Ng lập ngày 02/6/2009 tại Phòng Công chứng SB (Số công chứng 033363).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Ánh Ng về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 02/6/2009 tại Phòng Công chứng SB (Số công chứng 033363).

4. Buộc bà Hoàng Nữ Cẩm H phải trả cho bà Phan Thị Ánh Ng số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 14/5/2019, nguyên đơn bà Phan Thị Ánh Ng kháng cáo

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng mua bán nhà số 10/16 ĐDL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị Ánh Ng và ông Nguyễn Văn C và bà Lăng Thị Đ. Yêu cầu ông C, bà Đ và các con phải giao ngay căn nhà nêu trên cho bà Ng vì bà Ng đã giao đủ tiền mua nhà.

- Đại diện của Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị y án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã xét xử đúng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ánh Ng, đồng thời căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Phan Thị Ánh Ng còn trong thời hạn luật định hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Ánh Ng, xét thấy, Hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2009 được lập giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lăng Thị Đ (bên ủy quyền) và bà Hoàng Nữ Cẩm H (bên nhận ủy quyền) có nội dung bà H được quyền thay mặt ông C, bà Đ để làm thủ tục cho thuê, thế chấp, bán toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 10/16 ĐDL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt nhà số 10/16).

[3] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền nêu trên, bà H đã lập hợp đồng mua bán nhà số 10/16 cho bà Phan Thị Ánh Ng lập ngày 02/6/2009 tại Phòng Công chứng SB với giá mua bán nhà là 1.000.000.000 đồng; bà H có làm giấy biên nhận ngày 02/6/2009 xác nhận đã nhận đủ 1.000.000.000 đồng. Bà H thừa nhận bà Ng giao số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng thực chất là quan hệ vay mượn với nhau. Bà Ng không thừa nhận và khẳng định đây là số tiền giao dịch mua bán nhà đối với nhà đất nêu trên.

[4] Án sơ thẩm nhận định: Việc giao dịch mua bán của các bên không thể hiện thời điểm bàn giao nhà. Hiện trạng nhà thay đổi tại thời điểm giao dịch nhưng không được mô tả trong hợp đồng. Thực tế ông C, bà Đ vẫn cư trú tại căn nhà trên cho đến nay. Đồng thời ông C, bà Đ vẫn đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên hợp đồng mua bán nhà là không có thật.

[5] Cấp phúc thẩm xét thấy, ngoài những tình tiết nêu trên của cấp sơ thẩm thì trong hồ sơ còn thể hiện tài liệu (thu thập được tại cơ quan cảnh sát điều tra công an Thành phố Hồ Chí Minh) đó là Đơn tố cáo của bà Ng viết ngày 22/12/2011 đã thể hiện bà Ng cho bà H mượn lại giấy chủ quyền nhà số 10/16 để bà H cho ông C xem lại và trả lại tiền. Do đó, nếu việc mua bán nhà là thật thì không thể có việc bà Ng cho bà H mượn lại giấy chủ quyền nhà để ông C xem và trả lại tiền như trong đơn tố cáo bà Ng đã nêu như vậy. Từ những lập luận trên đã có cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà lập ngày 02/6/2009 giữa ông C, bà Đ có bà H làm đại diện với bà Ng tại Phòng Công chứng SB là vô hiệu do giả tạo. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu. Như vậy, ông C, bà Đ vẫn là người đứng tên sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 10/16 ĐDL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Mặc dù bà Ng không thừa nhận số tiền 1.000.000.000 đồng là việc vay mượn nhưng những tình tiết nêu trên cũng như lời thừa nhận của ông C, bà Đ, bà H đã thể hiện việc giao nhận 1.000.000.000 đồng giữa bà Ng và bà H là hợp đồng vay tiền, còn hợp đồng mua bán nhà là giả tạo.

[7] Án sơ thẩm nhận định: Bà H có vay số tiền 1.000.000.000 đồng và thế chấp giấy tờ nhà cho bà Ng. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà Ng. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự quy định “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự 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”. Bà H không cung cấp được chứng từ chứng minh là đã giao số tiền trên cho ông C, bà Đ. Do đó bà H là người có trách nhiệm trả cho bà Ng số tiền 1.000.000.000đồng.

[8] Ngoài ra, Án sơ thẩm còn nêu: Hợp đồng vay tiền lập ngày 13/3/2009 giữa ông C, bà Đ với bà H, thể hiện ông C, bà Đ có vay của bà H số tiền 150.000.000 đồng và thế chấp giấy tờ của căn nhà số 10/16 ĐDL, phường TQ, quận TP cho bà H. Nội dung giấy vay tiền thể hiện hai bên sẽ lập hợp đồng ủy quyền tại Phòng Công chứng SB và cùng thống nhất khi ông C, bà Đ trả hết tiền vay thì hủy hợp đồng ủy quyền và bà H trả lại giấy tờ nhà. Điều này thể hiện ý chí của ông C, bà Đ là vay tiền của bà H chứ không phải mục đích ủy quyền cho bà H bán nhà của mình. Mặt khác, sau khi bà H ký giấy ủy quyền với ông C, bà Đ, bà H đã ký hợp đồng mua bán nhà với bà Ng mà không thông báo cho ông C, bà Đ biết. Tại khoản 1 và khoản 5 Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó; Giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật”. Sau khi bà H thực hiện việc bán nhà cho người thứ ba (bà Ng) nhưng không giao lại số tiền cho bên ủy quyền là ông C, bà Đ. Đồng thời ông C, bà Đ xác nhận không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà H là người được ủy quyền là trái với ý chí của người ủy quyền (ông C, bà Đ). Từ những phân tích trên cho thấy ý chí của ông C, bà Đ không phải ủy quyền cho bà H để bán nhà mà ý chí của ông C, bà Đ đối với nhà đất tại số 10/16 ĐDL với mục đích ủy quyền cho bà H để vay tiền sau đó bà H cho ông bà vay lại.

[9] Cấp phúc thẩm xét thấy, giao dịch do bà H xác lập với bà Ng vào ngày 02/6/2009 trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2009 được lập giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lăng Thị Đ (bên ủy quyền) và bà Hoàng Nữ Cẩm H (bên nhận ủy quyền) đang có hiệu lực vào thời điểm bấy giờ. Do đó, Khi giải quyết vụ án phải căn cứ vào những quy định liên quan đến hợp đồng ủy quyền như sau:

[10] Tại khoản 3 và khoản 4 Điều 139 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về đại diện: “Quan hệ đại diện được xác lập theo pháp luật hoặc theo ủy quyền; Người được đại diện có quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do người đại diện xác lập”.

[11] Tại Khoản 1 và khoản 5 Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định nghĩa vụ của bên được ủy quyền: “Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó; Giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật”.

[12] Tại khoản 6 Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định nghĩa vụ của bên được ủy quyền: “Bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ quy định tại các khoản 1,2,3,4 và 5 Điều này”.

[13] Tại khoản 3 Điều 587 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về quyền của bên ủy quyền: “Được bồi thường thiệt hại, nếu bên được ủy quyền vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 584 của Bộ luật này”.

[14] Từ những quy định nêu trên đã thể hiện án sơ thẩm buộc bà H có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Ng 1.000.000.000 đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, cấp phúc thẩm sửa lại phần này của án sơ thẩm theo hướng ông C, bà Đ là người được đại diện có quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do bà H là người đại diện xác lập là phù hợp với khoản 4 Điều 139 nêu trên.

[15] Cấp phúc thẩm xét thấy, theo lời khai của ông C, bà Đ và bà H đồng xác nhận giao dịch mua bán nhà là giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền đã được thực hiện giữa bà H và bà Ng mà giao dịch vay tiền này không bị vô hiệu nên có hiệu lực để thực hiện. Theo quy định tại khoản 4 Điều 139 Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông C, bà Đ phải có trách nhiệm đối với số tiền vay của bà Ng là 1.000.000.000 đồng từ thời điểm bà H nhận tiền là ngày 02/6/2009.

[16] Do ông C, bà Đ và bà H không có chứng cứ chứng minh được đã thanh toán cho bà Ng số tiền vay 1.000.000.000 đồng, đồng thời ông C, bà Đ không trực tiếp vay tiền của bà Ng mà lại vay tiền thông qua bà H. Vì vậy, để xác định việc vay tiền có trả lãi hay không thì cần phải căn cứ tại hợp đồng vay mượn tiền ngày 13/3/2009 giữa bà H (bên cho mượn tiền) và ông C, bà Đ (bên mượn tiền) là hợp lý. Trong hợp đồng vay tiền này có thể hiện số tiền ông C, bà Đ mượn là 150.000.000 đồng trong thời gian là một tháng và có trả lãi nhưng không nêu mức lãi suất là bao nhiêu, trong hồ sơ không có chứng cứ nào xác định rõ mức lãi suất nên việc vay tiền này được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 về lãi suất: “Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng không xác định rõ lãi suất hoặc có tranh chấp về lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ”. Và việc trả lãi được thực hiện cho đến khi trả dứt nợ gốc. Mặc dù, ông C, bà Đ cho rằng đã trả cho bà H 150.000.000 đồng và ông C, bà Đ không có nhận số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà H đã nhận của bà Ng nhưng theo quy định của pháp luật nêu trên thì ông C, bà Đ có trách nhiệm thanh toán số tiền vay và lãi cho bà Ng do ông C, bà Đ lập hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2009 là có căn cứ.

[17] Về cách tính lãi suất: Mức lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN/2010 ngày 29/11/2010 có hiệu lực ngày 01/12/2010 với mức lãi suất là 9% năm được áp dụng từ ngày 02/6/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/5/2019 là 119 tháng 6 ngày cụ thể tiền lãi là $1.000.000.000 \text{ đồng} \times 9\% \text{ năm} \times 119 \text{ tháng } 6 \text{ ngày} = 894.000.000 \text{ đồng}$.

[18] Tổng cộng số tiền ông C, bà Đ phải trả cho bà Ng bao gồm nợ gốc 1.000.000.000 đồng và nợ lãi là 894.000.000 đồng, thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[19] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ánh Ng. Sửa một phần bản án sơ

thẩm theo hướng đã nêu như trên. Ngoài ra, hủy bỏ phần quyết định của sơ thẩm có nêu câu “Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C, bà Lăng Thị Đ về việc hủy hợp đồng mua bán nhà” bởi lẽ hợp đồng đã bị tuyên bố vô hiệu và đã giải quyết hậu quả pháp lý như nêu trên nên việc cấp sơ thẩm tuyên câu “Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C, bà Lăng Thị Đ về việc hủy hợp đồng mua bán nhà” là không có căn cứ theo quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 về hủy bỏ hợp đồng dân sự. Hơn nữa bản án sơ thẩm không tuyên về việc chậm thực hiện nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án theo quy định tại Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/3/2019, do vậy cấp phúc thẩm bổ sung phần này trong quyết định cụ thể là “Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015”.

[20] Trường hợp bà H vi phạm nghĩa vụ trong công việc ủy quyền được quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông C, bà Đ được quyền yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại được quy định tại khoản 6 Điều 584 và khoản 3 Điều 587 Bộ luật dân sự năm 2005.

[21] Về án phí dân sự: Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

[22] Do yêu cầu của bà Ng về công nhận hợp đồng mua bán nhà không được chấp nhận, đây là tranh chấp không có giá ngạch do đó bà Ng phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng.

[23] Do sửa bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được sửa như sau: Ông C, bà Đ phải chịu án phí trên số tiền 1.894.000.000 đồng là $36.000.000 \text{ đồng} + (3\% * 1.094.000.000 \text{ đồng}) = 68.820.000 \text{ đồng}$ được trừ vào tiền tạm nộp án phí là 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0001091 ngày 06/7/2015 của Chi cục Thi hành án quận TP, nay ông C, bà Đ còn phải nộp là 68.620.000 đồng.

[24] Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Ng không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012979 ngày 14/5/2019 của Chi cục Thi hành án quận TP.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Căn cứ khoản 3 và 4 Điều 139; khoản 2 Điều 476; khoản 1,5 và 6 Điều 584; khoản 3 Điều 587 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ánh Ng.

Sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lăng Thị Đ có bà Hoàng Nữ Cẩm H làm đại diện với bà Phan Thị Ánh Ng lập ngày 02/6/2009 tại Phòng Công chứng SB (Số công chứng 033363) là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Ánh Ng về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 02/6/2009 tại Phòng Công chứng SB (Số công chứng 033363).

3. Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Lăng Thị Đ phải trả cho bà Phan Thị Ánh Ng số tiền bao gồm nợ gốc 1.000.000.000 đồng và nợ lãi là 894.000.000 đồng, tổng cộng 1.894.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm chín mươi bốn triệu đồng). Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự:

Ông Nguyễn Văn C, bà Lăng Thị Đ phải chịu án phí sơ thẩm là 68.820.000 đồng được căn trừ vào tiền tạm nộp án phí là 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0001091 ngày 06/7/2015 của Chi cục Thi hành án quận TP, nay ông C, bà Đ còn phải nộp là 68.620.000 đồng.

Bà Phan Thị Ánh Ng phải chịu án phí sơ thẩm 200.000 đồng được căn trừ vào số tiền 12.000.000 đồng bà Ng đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số 05893 ngày 22/10/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP. Hoàn lại cho bà Ng số tiền 11.800.000 đồng theo phiếu thu trên.

Bà Phan Thị Ánh Ng không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012979 ngày 14/5/2019 của Chi cục Thi hành án quận TP.

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

Trong 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận TP;
- Chi cục THADS Quận TP;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Ủ Thị Bạch Yến