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

Bản án số: 985/2024/DS-PT
Ngày: 03/12/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đòi lại tài sản"

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 Trần Thị Thương

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo

Ông Nguyễn Ngọc Tài

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Liêm - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 tháng 11, ngày 20 tháng 11 và ngày 03 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 605/2023/TLPT-DS ngày 21/11/2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 386/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5502/2024/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16238/2024/QĐ-PT ngày 07/11/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Võ Thị Bạch T**, sinh năm 1953- chết năm 2022; Địa chỉ: A K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T: Bà Võ Thị Mai C, sinh năm 1975; Địa chỉ: G đường số A, Khu dân cư N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà C: Bà Lê Thị S, sinh năm 1970; Địa chỉ: A đường V, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 012943, quyển số 12/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2023 của Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Ông Phạm Hữu L - Luật sư của Công ty L2 Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: A đường số A, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Phạm Văn V**, sinh năm 1987;

Địa chỉ: A tổ A, ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông V: Ông Huỳnh Hoàng M (sinh năm 1975; Địa chỉ: A Quốc lộ A, ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) và bà Phạm Thị H (sinh năm 1979; Địa chỉ: A tổ A, ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003832, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2023 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Bá Việt B, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 6 N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1953 (Xin vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1955. (Xin vắng mặt).

4. Bà Phạm Thị U, sinh năm 1991. (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A tổ A, ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Phúc H1, sinh năm 1978.

Địa chỉ thường trú: 1 Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 61 Lầu A đường K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt).

6. Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Văn phòng C3);

Địa chỉ: 2 H, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn T1. (Xin vắng mặt).

7. Văn phòng T3, Thành phố Hồ Chí Minh. Xin vắng mặt; Địa chỉ: H T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo:

+ Nguyên đơn: Bà Võ Thị Mai C - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T có bà Võ Thị Mai C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày:

Trước năm 1990, bà Võ Thị Bạch T là công nhân cao su Điện Biên - Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1992, bà T kết hôn cùng ông Thái Văn Đ. Năm 1996, ông Đ chết. Năm 1999, Nhà nước thông báo cho hóa giá nhà ở cho cán bộ công nhân viên và liên hệ Công ty TNHH MTV D để

làm thủ tục. Do thuộc diện hộ nghèo chưa có tiền nên mãi đến đầu năm 2019, bà T mới có điều kiện để mua hóa giá nhà. Bà T không biết chữ, mắt kém nên nhờ ông Phạm Văn V làm thủ tục hóa giá nhà A K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt nhà A K), khi ra sổ chủ sở hữu cho bà T, chi phí bao nhiêu bà T sẽ thanh toán lại.

Ngày 02/7/2019, bà T ký Giấy ủy quyền và các giấy tờ khác, đồng thời giao hộ khẩu, căn cước và giấy tờ có liên quan đến căn nhà A K để ông V có đủ tư cách pháp lý làm thủ tục hóa giá nhà. Ngày 09/8/2019, ông V kêu bà T đến Văn phòng C3 ký lại Giấy ủy quyền mới thì mới ra sổ sở hữu được. Tháng 8/2020, bà T phát hiện ông V treo bảng bán nhà A K. Bà T đi thu thập thông tin thì được biết Ủy ban nhân dân Quận A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00836 ngày 05/8/2019 cho bà T là chủ sở hữu đối với căn hộ A K, diện tích 25.98m^2. Đến ngày 28/8/2019, ông V đã cập nhật qua tên ông V trên giấy chứng nhận (thay đổi chủ sở hữu mới) tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

* Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/4/2021, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên xử vô hiệu đối với "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" giữa bà Võ Thị Bạch T và ông Phạm Văn V, được xác lập ngày 09/8/2019 tại Văn phòng C3 (yêu cầu trước đây là hủy bỏ hợp đồng này).

+ Hủy cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng qua tên ông Phạm Văn V trên giấy chứng nhận; Yêu cầu ông V trả lại nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số A K.

+ Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là phía bà T xác định không nhận được khoản tiền nào từ hoạt động mua bán nhà.

* Ngày 16/5/2023, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T là bà Võ Thị Mai C xác định lại yêu cầu khởi kiện và ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên xử Hợp đồng ngày 09/8/2019 giữa bà T và ông V là vô hiệu, đồng thời hủy việc cập nhật từ tên bà T sang tên ông V trên giấy chứng nhận;

+ Yêu cầu ông V trả lại cho bà T có bà C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số A K.

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà T có bà C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng không nhận bất kỳ khoản tiền nào của bị đơn nên không đồng ý trả bất kỳ khoản tiền nào theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ Đối với kết luận giám định: Bà T có bà C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho rằng ngoài một mẫu dấu vân tay "bản photocopy" của bà T, thì 17 mẫu còn lại, không phải là bản chính như nhận định của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T có bà C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng khẳng định: 17 mẫu dấu vân tay là từ bản scan, không phải bản chính. Do đó, kết luận giám định có thể đúng về mặt kỹ thuật, nhưng kết luận này không có giá trị khẳng định bà T đã trực tiếp lăn tay (để lại 17 mẫu dấu vân tay) trên các tài liệu, chứng cứ mà phía bị đơn cung cấp cho Tòa án. Trong vụ án này, bà T có bà C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đã nhiều lần yêu cầu Tòa án cho tiếp cận bản chính chứng cứ của phía bị đơn, nhưng đến nay chỉ được xem bản photo hoặc scan, đó là những tài liệu không có giá trị pháp lý.

- Bị đơn ông Phạm Văn V trình bày:

Trước đây, ông V có quan hệ kinh doanh với ông Trần Bá Việt B - người thuê căn nhà chung cư A K của bà Võ Thị Bạch T. Tháng 10 năm 2018, ông B cho ông V biết là mặt bằng do ông B thuê của bà T chưa được nhà nước hóa giá, nay bà T thông tin cho biết là nếu ai nhận làm thủ tục và ứng tiền ra mua hóa giá nhà này cho bà T thì sau khi hóa giá nhà xong bà T sẽ bán lại. Nghe thông tin, ông V nhận sẽ làm thủ tục hóa giá nhà và được bà T cho biết căn nhà chung cư A K do bà T thuê của Nhà nước, nay lớn tuổi, kinh tế khó khăn, không có tiền mua hóa giá căn nhà này, không biết làm thủ tục hóa giá nhà như thế nào nên bà T thỏa thuận với ông V: Ông V sẽ đi làm thủ tục và ứng tiền ra để mua hóa giá căn nhà này, khi hóa giá nhà xong thì bà T sẽ bán lại cho ông V với giá là 2.900.000.000 đồng. Ông V thấy nếu sau khi trừ đi các khoản chi phí mua hóa giá nhà, giá mua bán nhà như vậy cũng hợp lý nên ông đồng ý nhận làm thủ tục và ứng tiền để mua hóa giá nhà cho bà T.

Ngày 20/10/2018, tại địa chỉ H L, Ấp C, xã T, huyện C, giữa ông V và bà T có ký "biên bản thỏa thuận" và "ký hợp đồng đặt cọc" chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để mua bán căn nhà A K, giá mua bán hai bên thỏa thuận là 2.900.000.000 đồng và ông V đi làm thủ tục mua hóa giá nhà cho bà T. Ngay sau ký biên bản thỏa thuận và ký hợp đồng hợp đồng đặt cọc, ông V đã đặt cọc cho bà T số tiền là 1.450.000.000 đồng tương đương 50% giá mua bán, khi giao tiền cho bà T thì hai bên không làm biên nhận nhưng có lập Vi bằng giao nhận tiền, lúc này bà T giao các giấy tờ liên quan đến căn nhà để ông V đi làm thủ tục mua hóa giá nhà. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc cho bà T, ông V đã liên hệ, ngoại giao và tốn nhiều thời gian, chi phí để làm thủ tục mua hóa giá căn nhà cho bà T như thỏa thuận ban đầu.

Khoảng 2 tháng sau, bà T đổi ý không đồng ý bán căn nhà này cho ông V với giá 2.900.000.000 đồng nữa mà đòi bán nhà với giá là 8.000.000.000 đồng, các chi phí để mua hóa giá nhà sẽ do bà T bỏ tiền ra mua và ông V phải ứng tiền tiếp cho bà T để bà T có tiền làm thủ tục và mua hóa giá nhà, nếu không đồng ý thì bà T sẽ thôi không bán nhà nữa mà sẽ bán cho người khác.

Nhận thấy, mình đã tốn quá nhiều thời gian, chi phí để làm thủ tục hóa giá nhà và đã đặt cọc cho bà T, nếu không đồng ý thì không biết đến khi nào bà T có tiền trả lại, sau khi tính toán lại, ông V đồng ý yêu cầu của bà T và tiếp tục thanh toán tiền cho bà T để bà T có tiền làm thủ tục mua hóa giá nhà.

Tháng 12/2018, theo yêu cầu của bà T, ông V thanh toán tiếp số tiền 3.000.000.000 đồng để bà T có tiền sử dụng và mua hóa giá nhà. Tháng 3/2019, bà T nói đang gặp khó khăn và đề nghị ông V thanh toán tiếp số tiền 2.250.000.000 đồng để bà T sử dụng và chi tiền mua hóa giá nhà, toàn bộ số tiền ông V thanh toán cho bà T đều là tiền mặt, do bà T đã giao toàn bộ giấy tờ để làm thủ tục hóa giá nhà và do tin tưởng bà T nên 2 lần giao nhận tiền này ông V không ghi biên nhận.

Khi thủ tục mua hóa giá nhà gần xong, ngày 03/6/2019, tại địa chỉ số B đường số A, phường T, Quận G, bà T và ông V chốt lại số tiền đã thanh toán tiền mua nhà, lúc này ông V và bà T có ký lại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà A K, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng, để bảo đảm cho việc mua bán thì hai bên thống nhất là ông V đã đặt cọc trước cho bà T số tiền 7.950.000.000 đồng, chia làm 2 lần thanh toán:

+ Lần 1: Ông V đã thanh toán cho bà T số tiền 6.700.000.000 đồng (số tiền của các lần bà T nhận trước của ông, cụ thể: ngày 20/10/2018 nhận 1.450.000.000 đồng; tháng 12/2018 nhận 3.000.000.000 đồng; tháng 3/2019 nhận 2.250.000.000 đồng. Bà T ký xác nhận là đã nhận đủ số tiền 6.700.000.000 đồng do ông V giao.

+ Lần 2: Ngay sau khi ký hợp đồng ngày 3/6/2019, ông V thanh toán tiếp cho bà T số tiền là 1.250.000.000 đồng.

Cùng với việc ký hợp đồng đặt cọc này, ông V và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà A K (hợp đồng tay, chưa công chứng) và cũng ngay trong ngày 03/6/2019, tại địa chỉ số B đường số A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, ông V đã thanh toán tiếp cho bà T số tiền 1.250.000.000 đồng, việc giao nhận tiền không ghi biên nhận nhưng có lập Vi bằng. Tổng cộng tính đến ngày 3/6/2019, ông V đã thanh toán cho bà T số tiền 8.000.000.000 đồng , trong đó: bà T trực tiếp nhận 7.950.000.000 đồng và ông Nguyễn Duy K1 nhận thay bà T 50.000.000 đồng vào ngày 11/9/2018.

Ngày 02/7/2019, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho ông V thực hiện các thủ tục mua hóa giá căn nhà và bà T đã được mua hóa giá căn nhà với giá 251.010.896 đồng. Ngày 5/8/2019, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 701030 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00836 đối với căn nhà A K. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, ông V thông báo cho bà T biết và đến ngày 9/8/2019, ông V cùng bà T chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất như thỏa thuận ban đầu, theo đó bà T chuyển nhượng cho ông V căn nhà A K tại Văn phòng C3, vào sổ công chứng số 006714 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 9/8/2019. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng bà T nói hiện đã lớn tuổi, khó khăn về kinh tế, nếu ghi giá mua bán nhà là 8.000.000.000 đồng thì bà T phải đóng thuế thu nhập cá nhân nhiều nên đề nghị ông V chỉ ghi giá mua bán nhà là 100.000.000 đồng và ông V đồng ý theo đề nghị của bà T và ký hợp đồng mua nhà với giá 100.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng công chứng mua bán nhà, ông V làm các thủ tục sang tên, ngày 28/8/2019 Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật biến động sang tên cho ông V thành chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp căn nhà A K. Sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng và thanh toán đầy đủ tiền, bà T có nói ông V đến nhận nhà và khoảng đầu tháng 10/2019, ông V có đến nhà A K gặp ông Trần Bá Việt B thông báo việc bà T đã bán nhà cho ông V, lúc này ông B có xin ông V được tiếp tục thuê nhà với giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng, ông B thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2019 đến tháng 6/2020 thì ngưng. Khoảng cuối tháng 9 đầu tháng 10/2020, ông V đến đòi lại nhà và ông B giao mặt bằng trống cho ông V sử dụng đến nay.

Do bà T đi lại khó khăn nên không trực tiếp cùng ông V đến nhà A K để giao nhận và hai bên cũng không làm biên bản bàn giao nhà.

Nhận thấy việc khởi kiện của bà T là không đúng bởi lẽ: chính ông V là người đã giúp đỡ bà T làm các thủ tục, ứng tiền để hóa giá nhà, sau khi có nhà bà T mới bán cho ông V, chính nhờ vậy mà bà T mới có tiền để sử dụng trong lúc khó khăn, việc mua bán, giao dịch giữa ông V và bà T là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, ông V đã thanh toán tiền cho bà T đầy đủ, chính bà T đã xác nhận việc này và có người làm chứng, có lập vi bằng, bà T đã giao nhà và ông V đã nhận, sửa chữa nhà. Nhận thấy việc bà T khởi kiện là không đúng, ông V đề nghị Tòa án xem xét đầy đủ các tài liệu, tình tiết liên quan đến sự việc và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

* Đồng thời ông V có đơn phản tố: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T và tất cả những người kế thừa quyền lợi ích hợp pháp của bà T phải trả cho ông V số tiền đã nhận là 8.000.000.000 đồng; Trả số tiền lãi theo lãi suất của ngân hàng đối với từng khoản tiền bà T đã nhận của ông V tạm tính đến tháng 9/2022 như sau (tạm tính lãi suất 9%/năm – Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN) là 2.598.000.000 đồng. Tổng số tiền ông V yêu cầu bà T và tất cả những người kế thừa quyền lợi ích hợp pháp của bà T phải trả là 10.598.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Bá Việt B trình bày:

Ngày 01/6/2018, ông B ký Hợp đồng thuê nhà số A K của bà Võ Thị Bạch T để kinh doanh. Ngày 02/10/2020, theo yêu cầu của ông Phạm Văn V nên Ủy ban nhân dân phường N mời ông B đến trụ sở yêu cầu ông B phải trả lại căn nhà A K đã thuê của bà T cho ông V, vì bà T đã bán nhà này cho ông

V. Do thời hạn thuê nhà còn dài, nên ông B không đồng ý trả nhà cho ông V vì ông chỉ có nghĩa vụ trả nhà cho bà T khi hết hạn hợp đồng. Ông B trình bày trước Ủy ban phường và ông V rằng: Nếu ông V lấy nhà thì phải có mặt bà T, đồng thời ông V phải được bồi thường thiệt hại với giá trị tiền cọc gấp đôi như ban đầu đã thỏa thuận theo Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2018 giữa ông và bà T. Bất ngờ, ngày 05/10/2020, ông V cho người cắt ổ khóa cửa nhà mà ông B đang thuê tại số A K và thay ổ khóa mới, cho hàn cửa lại với lý do là ông V đã mua nhà trên của bà T. Những ngày sau đó, ông V còn tự ý vào nhà A K, ném tài sản của ông B ra đường gây thiệt hại về vật chất và tinh thần đối với ông B. Nay ông B khởi kiện yêu cầu ông V phải trả cho ông B các khoản sau: Bồi thường các vật dụng tân trang xe, các mặt hàng về nhựa và những sản phẩm trưng bày về nhựa của các loại xe bị ông V làm hư hỏng, số tiền là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng; Phải thanh toán số tiền thuê kho tại địa chỉ A N , Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh để chứa các vật dụng, máy móc liên quan đến việc tân trang xe do bị ông V ném ra đường từ căn nhà số A K, tính từ ngày 05/10/2020 đến ngày 05/5/2021 với số tiền là: 11.000.000 đồng x 7 tháng = 77.000.000 đồng; Buộc ông V bồi thường tổn thất do thu nhập bị mất từ ngày 05/10/2020 đến ngày 05/5/2021, mỗi ngày là 400.000 đồng/ngày, số tiền là 82.800.000 đồng; Buộc ông V bồi thường số tiền tổn nhất về tinh thần là 16.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông V phải bồi thường cho ông B là 205.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng T3 trình bày*:

Theo yêu cầu của ông Phạm Văn V nên ông Nguyễn Hữu Đ1 - Thừa phát lại Quận 5 có lập Vi bằng số 9418/2018/VB-TPLQ5 ngày 20/10/2018; địa điểm lập vi bằng: 85/24/4B Lê Minh N, ấp C, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung Vi bằng số 9418/2018/VB-TPLQ5: Ghi nhận việc giao, nhận tiền giữa ông Phạm Văn V và bà Võ Thị Bạch T, sinh năm: 1953, CMND 020479981, địa chỉ liên hệ: 1 N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Thừa phát L1 đã chứng kiến việc ông Phạm Văn V giao cho bà Võ Thị Bạch T số tiền là 1.450.000.000 đồng, bà Võ Thị Bạch T đã kiểm đếm và xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.450.000.000 đồng do ông Phạm Văn V giao (có hình ảnh kèm theo). Ngoài nội dung trên, Vi bằng không ghi nhận nội dung nào khác.

Ngày 03/6/2019, theo yêu cầu của ông Phạm Văn V nên ông Phùng Nguyên K2 -Thừa phát lại T3 có lập vi bằng số 3572/2019/VB-TPLQ5 và Vi bằng số 3573/2019/VB-TPLQ5 cùng ngày 03/6/2019; địa điểm lập vi bằng: Số B, Đường số A, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nội dung vi bằng số 3572/2019/VB-TPLQ5: Ghi nhận việc giao, nhận tiền giữa ông Phạm Văn V và bà Võ Thị Bạch T, sinh năm: 1953, CMND:091153000078, địa chỉ liên hệ: A K, phường N, Quận A,Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Thừa phát L1 đã chứng kiến việc ông Phạm Văn V giao cho bà Võ Thị Bạch T số tiền là 1.250.000.000 đồng, bà Võ Thị Bạch T

đã kiểm đếm và xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.250.000.000 đồng do ông Phạm Văn V giao (có hình ảnh kèm theo). Ngoài nội dung trên, Vi bằng không ghi nhận nội dung nào khác.

- Nội dung Vi bằng số 3573/2019/VB-TPLQ5: Ghi nhận việc giao, nhận tiền giữa ông Phạm Văn V và bà Võ Thị Bạch T, sinh năm: 1953, CMND: 091153000078, địa chỉ liên hệ: A K, phường N, Quận A, T1 phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Thừa phát L1 đã chứng kiến việc ông Phạm Văn V giao cho bà Võ Thị Bạch T số tiền là 1.250.000.000 đồng, bà Võ Thị Bạch T đã kiểm đếm và xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.250.000.000 đồng do ông Phạm Văn V giao (có hình ảnh kèm theo). Ngoài nội dung trên, Vi bằng không ghi nhận nội dung nào khác.

Quá trình lập các vi bằng, Thừa phát lại đã giải thích rõ cho những người tham gia về giá trị pháp lý của vi bằng theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị U trình bày:

Khoảng tháng 12 năm 2019, anh ruột của bà là Phạm Văn V có nhu cầu vay vốn Ngân hàng để kinh doanh, ông V có nhờ bà U đứng tên vay số tiền 4.000.000.000 đồng tại Phòng G - Chi nhánh N1 - Ngân hàng N2, để bảo đảm cho khoản vay ông V đã thế chấp cho Ngân hàng căn hộ số A K. Theo bà U biết thì căn hộ này ông V đi làm thủ tục hóa giá nhà cho chủ nhà cũ, sau đó chủ nhà cũ bán lại cho ông V, do ở chung nhà nên bà U có nghe ông V nói với cha, mẹ là mua căn nhà này với giá 8.000.000.000 đồng và cha mẹ có cho tiền ông V để mua căn nhà này và có đưa tiền nhiều lần, mỗi lần đưa bao nhiêu bà U không biết do bà không có đếm và không có hỏi. Việc ông V và chủ nhà cũ thỏa thuận mua bán như thế nào và thủ tục mua bán nhà như thế nào bà U không biết, không có chứng kiến. Hiện nay, ông V đã đưa tiền cho bà U để tất toán khoản vay tại ngân hàng và ngân hàng đã giải chấp căn nhà A K vào ngày 8/11/2021.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị B1 trình bày:

Ông K và bà B1 là cha, mẹ ruột của ông Phạm Văn V. Khoảng cuối năm 2018, ông V thông báo với ông bà (K, B1) có người quen giới thiệu mua căn nhà tại đường K, Quận A, nhưng nhà này chưa được hóa giá nhà, nếu hóa giá nhà xong thì nhà sẽ có giá trị, nhưng để hóa giá nhà thì bên người bán nhà không có tiền để làm thủ tục và không biết thủ tục hóa giá nhà sẽ như thế nào, nhưng V biết làm thủ tục hóa giá nhà nên dự định sẽ ứng tiền ra làm thủ tục hóa giá nhà sau đó sẽ mua lại nhà này. Lúc ban đầu V có nói với ông bà (K, B1) giá mua căn nhà khoảng từ 2.900.000.000 đồng đến 3.000.000.000 đồng, cộng thêm chi phí hóa giá nhà nữa sẽ mất khoảng từ 7.000.000.000 đồng – 8.000.000.000 đồng, tại thời điểm này nếu tổng số tiền bỏ ra để mua căn nhà này với giá 7.000.000.000 đồng - 8.000.000.000 đồng thì có lãi vì nhà ở khu vực trung tâm, dễ kinh doanh. V có nói với ông bà (K, B1) là V làm cán bộ Nhà Nước không có tiền, V có nhu cầu kinh doanh nên xin vốn ông bà (K,

B1) để kinh doanh. Thấy trình bày của V là hợp lý và cũng muốn cho con mình ra ở riêng, tự làm ăn sinh sống, nên ông bà (K, B1) đồng ý sẽ cho V một số vốn để tự sinh sống. Tháng 10 năm 2018, ông bà (K, B1) có đưa cho V 1.500.000.000 đồng để đặt cọc mua nhà. Tháng 12 năm 2018, ông bà (K, B1) đưa số tiền 3.000.000.000 đồng và tháng 3 năm 2019 tiếp tục đưa cho V số tiền 2.300.000.000 đồng để V thanh toán tiếp tiền mua nhà và làm các giấy tờ nhà. Tháng 6 năm 2019, V thông báo giấy tờ hóa giá nhà đã xong và kêu ông bà (K, B1) đưa tiếp số tiền 1.200.000.000 đồng để thanh toán tiền mua nhà và làm thủ tục sang tên chủ quyền nhà cho V. Tính tổng cộng từ tháng 10/2018 đến tháng 6/2019 thì ông bà (K, B1) đã 04 (bốn) lần đưa tiền cho V, tổng cộng là 8.000.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 trình bày:

Trước đây, bà Phạm Thị U có vay của ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng, tài sản bảo đảm là căn nhà A K, thời hạn vay hợp đồng là 01 năm. Đến ngày 04/6/2021, bà U đã giải chấp và thanh toán toàn bộ số tiền vay cho ngân hàng và ngân hàng đã trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ có liên quan đến căn nhà A K cho bà U. Do đó, ngân hàng xác định ngân hàng không còn là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) trình bày:

Bà Võ Thị Bạch T đã được Công ty TNHH một thành viên D, Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước số 24/DVCI/HĐT ngày 04/3/2019, nhà chung cư, địa chỉ: A K, phường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng: 29,23m^2. Ngày 02/7/2019, bà Võ Thị Bạch T và ông Phạm Văn V đến Văn phòng C3, yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền để liên hệ các cơ quan có thẩm quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thuê nhà nêu trên. Ngày 05/8/2019, bà Võ Thị Bạch T đã được Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 701030, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00836. Ngày 09/8/2019, bà Võ Thị Bạch T và ông Phạm Văn V đến Văn phòng C3, yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng căn hộ nêu trên. Sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ do các bên cung cấp, hồ sơ đầy đủ và đúng quy định pháp luật. Bên cạnh đó, Văn phòng C3 đã kiểm tra tất cả các thông tin ngăn chặn liên quan đến căn hộ nêu trên và không có bất kỳ thông tin ngăn chặn nào. Cho nên, ngày 02/7/2019 và ngày 09/8/2019, Văn phòng C3 đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 005624, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00671, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Vì vậy, Văn phòng C3 chứng nhận Hợp đồng ủy và Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Phúc H1 trình bày: Ông H1 đang sinh sống trong căn nhà Lầu 1, số A K để giữ nhà dùm ông Phạm Văn V, ông không có ý kiến gì trong vụ án và chấp hành theo Quyết định của Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 386/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về các vấn đề sau:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 006714 ngày 09/8/2019 do Văn phòng C3 lập giữa bà Võ Thị Bạch T và ông Phạm Văn V là vô hiệu;

1.2. Ông Phạm Văn V và những người đang thực tế cư trú tại nhà A K, phường N, Quận A có trách nhiệm bàn giao căn nhà và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00836 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 05/8/2019 cho bà Võ Thị Mai C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn V buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Võ Thị Mai C có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn V tổng số tiền là 5.960.411.395 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn V buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Võ Thị Mai C có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn V tổng số tiền là 39.588.605 đồng.

4. Việc thanh toán tiền và bàn giao nhà và bản chính giấy tờ có liên quan đến căn nhà A K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện cùng một lúc. Bà Võ Thị Mai C được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh hủy cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn V ngày 28/8/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00836 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 05/8/2019.

5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 40/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/10/2020 cho đến khi các đương sự thi hành xong trách nhiệm của mình.

6. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn chưa thanh toán đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Trần Bá Việt B về việc yêu cầu ông Phạm Văn V bồi thường số tiền 205.000.000 đồng. Ông Trần Bá Việt B được quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Ngày 13/9/2023, nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T do bà Võ Thị Mai C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

- *Người kháng cáo - nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T do bà Võ Thị Mai C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy án sơ thẩm. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 006714 ngày 09/8/2019 do Văn phòng C3 lập giữa bà Võ Thị Bạch T và ông Phạm Văn V là vô hiệu và không đồng ý trả cho bị đơn bất kỳ khoản tiền nào vì nguyên đơn không có nhận tiền của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 006714 ngày 09/8/2019 không bị giả tạo cho hợp đồng nào khác. Do nguyên đơn không đồng ý bán căn nhà số A K cho bị đơn nữa nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn đồng ý trả lại bị đơn số tiền 4.000.000.000 đồng và bị đơn phải giao trả nhà và toàn bộ giấy tờ chủ quyền nhà của căn nhà số A K cho nguyên đơn. Đối với đề nghị thỏa thuận của bị đơn, đòi nguyên đơn trả lại 5.000.000.000 đồng thì nguyên đơn không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm, trả hồ sơ về Cấp sơ thẩm để giải quyết lại và thẩm định lại giá trị tài sản đang tranh chấp là nhà, đất số A K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại thì nguyên đơn đồng ý.

- *Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T* do bà Võ Thị Mai C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng thống nhất ý kiến trình bày của bà C.

- *Bị đơn ông Phạm Văn V do ông Huỳnh Hoàng M và bà Phạm Thị H đại diện theo ủy quyền trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 006714 ngày 09/8/2019 do Văn phòng C3 lập giữa bà Võ Thị Bạch T và ông Phạm Văn V có giá mua bán trên hợp đồng ghi 100.000.000 đồng nhưng giá thực tế mua bán giữa các bên là 8.000.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán nhà thể hiện đúng ý chí của các bên, đúng quy định của pháp luật, không nhằm che giấu một giao dịch nào khác trái pháp luật. Bị đơn xác định không muốn tiếp tục mua căn nhà số A K của nguyên đơn nữa. Do sự việc tranh chấp kéo dài làm thiệt hại rất nhiều cho bị đơn nên bị đơn đồng ý thỏa thuận với yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên, bị đơn yêu

cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 5.000.000.000 đồng, đồng thời bị đơn sẽ giao trả nhà và toàn bộ giấy tờ chủ quyền nhà của căn nhà số A K cho nguyên đơn. Nếu nguyên đơn không đồng ý với phương án của bị đơn đưa ra thì đề nghị Tòa án hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị thẩm định lại giá trị tài sản đang tranh chấp là căn nhà, đất số A K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo giá mua bán thực tế.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Trong suốt quá trình từ lúc thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Võ Thị Bạch T và ông Phạm Văn V được Văn phòng C3 chứng nhận số 006714 ngày 09/8/2019 đối với căn hộ tầng 1 chung cư A K, phường N đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật hình thức và nội dung. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu và hủy phần cập nhật ngày 28/8/2019. Do đó, việc Tòa án sơ thẩm tuyên ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng số 006714 ngày 09/8/2019 vô hiệu và ông Phạm Văn V cùng những người đang thực tế cư trú tại căn hộ tầng 1 chung cư A K có trách nhiệm bàn giao căn nhà và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00836 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 05/8/2019 cho bà Võ Thị Mai C là có căn cứ và đúng pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…"

Theo bị đơn trình bày thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng căn hộ trên là 8 tỷ đồng, phía nguyên đơn cho rằng không có sự việc chuyển nhượng nhà và nguyên đơn không nhận tiền từ phía bị đơn, tuy nhiên nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng và 03 vi bằng được lập về các lần giao tiền giữa bà T với ông V, Kết luận giám định số 3606/KL – KTHS ngày 22/7/2022, Kết luận giám định số 3606/1/KL - KTHS ngày 19/7/2022 và Kết

luận giám định số 1829/KL – KTHS ngày 23/3/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định số tiền thực tế các bên chuyển nhượng như sau: Ngày 20/10/2018 tại địa chỉ 85/24/4B L, ấp C, xã T, huyện C; Văn phòng T3 đã chứng kiến ông Phạm Văn V giao cho bà Võ Thị Bạch T số tiền 1.450.000.000 đồng theo vi bằng số 9418/2018/VB-TPLQ5; Vào lúc 11 giờ 42 phút ngày 03/6/2019 tại số B đường số A, phường T, Quận G; Văn phòng T3 chứng kiến ông Phạm Văn V đã giao cho bà T số tiền 1.250.000.000 đồng theo vi bằng 3572/2019/VB-TPLQ5; Cùng ngày 03/6/2019, vào lúc 12 giờ 5 phút cũng tại địa chỉ trên; Văn phòng T3 chứng kiến ông Phạm Văn V đã giao cho bà T số tiền 1.250.000.000 đồng theo vi bằng 3573/2019/VB-TPLQ5. Như vậy tổng số tiền bà T đã nhận của ông V: 3.950.000.000 đồng.

Căn cứ hướng dẫn tại tiểu mục 2.4 mục 2 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì cần thực hiện định giá nhà, trừ đi giá trị chuyển nhượng, còn lại chênh lệch thì chia đôi mỗi bên chịu thiệt hại một nửa. Tuy nhiên phía bị đơn chỉ yêu cầu tính lãi trên số tiền 3.950.000.000 đồng từ ngày nhận đến ngày xét xử sơ thẩm là có lợi cho nguyên đơn nên việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận trên của bị đơn, buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền lãi 1.759.309.499 đồng là có cơ sở.

Đối với chi phí mà ông V đã nộp để thực hiện thủ tục mua nhà 251.101.896 đồng: Xét thấy ông V là người nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thay cho bà T, phía bà T không đưa ra được tài liệu chứng minh đã trả số tiền trên cho ông V, do vậy việc Tòa án sơ thẩm tuyên buộc bà Võ Thị Mai C là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T có trách nhiệm thanh toán cho ông V số tiền trên là có căn cứ và đúng pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phần nhận định của bản án xác định ông V phải chịu án phí 1.979.430 đồng trên số tiền không được chấp nhận là 39.588.605 đồng là đúng quy định, nhưng tại phần quyết định của bản án lại tuyên ông V phải chịu án phí 2.279.430 đồng là không đúng. Xét thấy đây là sai xót do lỗi soạn thảo nên cần được chỉnh sửa tại bản án phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Võ Thị Mai C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 386/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T do bà Võ Thị Mai C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nộp đơn kháng cáo, biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm

đúng thời hạn quy định. Việc kháng cáo còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

- Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Cấp sơ thẩm căn cứ bất động sản tọa lạc tại Quận A để thụ lý giải quyết vụ án theo thẩm quyền là đúng quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị B1, bà Phạm Thị U, ông Trần Bá Việt B, ông Nguyễn Phúc H1, Văn phòng C2, Văn phòng T3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T do bà Võ Thị Mai C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối tượng tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 006714 ngày 09/8/2019 do Văn phòng C3 lập giữa bà Võ Thị Bạch T và ông Phạm Văn V với tài sản được các bên thỏa thuận chuyển nhượng là nhà đất tại địa chỉ số A K, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Về nguồn gốc tài sản: Căn hộ tầng 1 số A K, phường N, Quận A do Nhà nước quản lý theo Quyết định số 128/QĐ-UB ngày 29/01/1982 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc quản lý nhà đất cho thuê của ông Nguyễn Tâm T2; do ông Thái Văn Đ thuê ở từ trước giải phóng và được Công ty TNHH Một thành viên D ký hợp đồng thuê nhà số 7324 ngày 25/10/1982. Ngày 17/01/1991, ông Thái Văn Đ chết, căn hộ trên do vợ ông Đ là bà Võ Thị Bạch T có hộ khẩu thường trú tiếp tục sử dụng. Quá trình sử dụng không có tranh chấp, khiếu nại.

Ngày 11/7/2019, Sở xây dựng Thành phố H ban hành Quyết định số 1022/QĐ-SXD-QLN&CS đồng ý bán nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước cho bà Võ Thị Bạch T, sinh năm 1953 đối với căn hộ số A K, phường N, Quận A; phần nhà ở: loại nhà: chung cư cấp 1; số tầng 3 + sân thượng; diện tích xây dựng: 753.10m2; diện tích sử dụng xét bán: 25.98m2; phần đất ở: thửa đất số 23,24,25,26,27,28,29, tờ bản đồ số 17; giá bán là: 251.101.896 đồng.

Ngày 05/8/2019, bà Võ Thị Bạch T được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ tầng 1 nhà chung cư A K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3] Về diễn biến quá trình thỏa thuận, giao kết, thực hiện hợp đồng:

- Theo trình bày của bị đơn, tháng 10/2018, bà T thông tin cho biết là nếu ai nhận làm thủ tục và ứng tiền ra mua hóa giá nhà này cho bà T thì sau khi hóa giá nhà xong bà T sẽ bán lại. Ngày 20/10/2018, tại địa chỉ H L, ấp C, xã T, huyện C, giữa ông V và bà T có ký "biên bản thỏa thuận" và "ký hợp đồng đặt cọc" chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để mua bán căn nhà A K, giá mua bán hai bên thỏa thuận là 2.900.000.000 đồng và ông V đi làm thủ tục mua hóa giá nhà cho bà T. Ngay sau ký biên bản thỏa thuận và ký hợp đồng hợp đồng đặt cọc, ông V đã đặt cọc cho bà T số tiền là 1.450.000.000 đồng tương đương 50% giá mua bán, khi giao tiền cho bà T thì hai bên không làm biên nhận. Hai bên có lập Vi bằng giao nhận tiền, lúc này bà T giao các giấy tờ liên quan đến căn nhà để ông V đi làm thủ tục mua hóa giá nhà. Khoảng 2 tháng sau, bà T đổi ý không bán căn nhà này với giá 2.900.000.000 đồng nữa mà đòi bán nhà với giá là 8.000.000.000 đồng, các chi phí để mua hóa giá nhà sẽ do bà T bỏ tiền ra mua và ông V phải ứng tiền tiếp cho bà T để bà T có tiền làm thủ tục và mua hóa giá nhà. Ông V đồng ý yêu cầu của bà T và tiếp tục thanh toán tiền cho bà T để bà T có tiền làm thủ tục mua hóa giá nhà.

- Việc Sở xây dựng Thành phố H ban hành Quyết định số 1022/QĐ-SXD-QLN&CS ngày 11/7/2019, đồng ý bán nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước cho bà Võ Thị Bạch T đối với căn hộ tầng , số A K, phường N, Quận A là có thật và phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn sau khi khởi kiện tại Tòa và được Tòa án thụ lý vụ án ngày 07/10/2020 thì ngày 25/01/2022, bà Võ Thị Bạch T chết, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của nguyên đơn đối với trình bày của bị đơn về việc thanh toán giữa hai bên chưa được làm rõ từ tháng 12/2018 đến tháng 6/2019 và ai là người đi làm thủ tục để mua hóa giá căn nhà này. Đây là tình tiết mới chưa được Cấp sơ thẩm làm rõ.

- Cấp sơ thẩm xác định các tài liệu chứng cứ cho việc mua bán chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn gồm:

* Ngày 20/10/2018 tại địa chỉ: H L, ấp C, xã T, huyện C, Văn phòng T3 đã chứng kiến ông V giao cho bà T số tiền 1.450.000.000 đồng theo vi bằng số 9418/2018/VB-TPLQ5;

* Vào lúc 11 giờ 42 phút ngày 03/6/2019 tại số B đường số A, phường T, Quận G, Văn phòng T3 chứng kiến ông V đã giao cho bà T số tiền 1.250.000.000 đồng theo vi bằng 3572/2019/VB-TPLQ5;

* Cùng ngày 03/6/2019, vào lúc 12 giờ 5 phút cũng tại địa chỉ trên Văn phòng T3 chứng kiến ông V đã giao cho bà T số tiền 1.250.000.000 đồng theo vi bằng 3573/2019/VB-TPLQ5.

- Bị đơn trình bày đã thanh toán lần 1 cho bà T số tiền 6.700.000.000 đồng (cụ thể: ngày 20/10/2018 nhận 1.450.000.000 đồng; tháng 12/2018 nhận 3.000.000.000 đồng; tháng 3/2019 nhận 2.250.000.000 đồng). Bà T ký xác nhận là đã nhận đủ số tiền 6.700.000.000 đồng do ông V giao. Lần 2, ngày

3/6/2019, ông V thanh toán tiếp cho bà T số tiền là 1.250.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc và đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà A K (hợp đồng tay, chưa công chứng) và cũng ngay trong ngày 03/6/2019, tại địa chỉ số B đường số A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, ông V thanh toán tiếp cho bà T số tiền 1.250.000.000 đồng có lập Vi bằng. Tổng cộng tính đến ngày 3/6/2019, ông V đã thanh toán cho bà T số tiền 8.000.000.000 đồng , trong đó: bà T trực tiếp nhận 7.950.000.000 đồng và ông Nguyễn Duy K1 nhận thay bà T 50.000.000 đồng vào ngày 11/9/2018.

- Ngày 02/7/2019, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho ông V thực hiện các thủ tục mua hóa giá căn nhà và bà T đã được mua hóa giá căn nhà với giá 251.010.896 đồng.

- Ngày 5/8/2019, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 701030 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00836 đối với căn nhà A K.

- Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, ngày 9/8/2019, ông V cùng bà T chính thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đó bà T chuyển nhượng cho ông V căn nhà A K tại Văn phòng C3, vào sổ công chứng số 006714 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 9/8/2019 (giá mua bán nhà trên hợp đồng mua nhà là 100.000.000 đồng.

- Ngày 28/8/2019 Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật biến động sang tên cho ông V thành chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp căn nhà A K.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 006714 ngày 09/8/2019 do Văn phòng C3 lập giữa bà Võ Thị Bạch T và ông Phạm Văn V là vô hiệu. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác định Hợp đồng số 006714 ngày 09/8/2019 không giả tạo cho hợp đồng nào khác. Nguyên đơn không đưa ra được lý do và căn cứ pháp luật để tuyên bố Hợp đồng số 006714 ngày 09/8/2019 là vô hiệu. Nguyên đơn xác định do nguyên đơn không muốn tiếp tục bán căn nhà số A K cho bị đơn nữa nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn không đồng ý trả lại tiền cho bị đơn vì nguyên đơn không có nhận bất cứ khoản tiền nào của bị đơn.

[2.5] Bị đơn ông Phạm Văn V do ông Huỳnh Hoàng M và bà Phạm Thị H đại diện theo ủy quyền không kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 006714 ngày 09/8/2019 do Văn phòng C3 lập giữa bà Võ Thị Bạch T và ông Phạm Văn V có giá mua bán trên hợp đồng ghi 100.000.000 đồng nhưng giá thực tế mua bán giữa các bên là 8.000.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán thể hiện đúng ý chí của các bên, đúng quy định của

pháp luật, không nhằm che giấu một giao dịch nào khác trái pháp luật. Bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng và trả lại nhà theo yêu cầu của nguyên đơn với điều kiện nguyên đơn phải trả lại tiền cho bị đơn theo giá được thẩm định.

[2.6] Cả nguyên đơn (người kháng cáo) và bị đơn đều đề nghị Tòa án hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, thẩm định lại giá trị tài sản đang tranh chấp là căn nhà, đất số A K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo giá mua bán thực tế.

[2.7] Xét thấy có nhiều tình tiết liên quan đến quá trình thỏa thuận ký kết hợp đồng, việc giao nhận tiền giữa các bên chưa được thu thập làm rõ, nguyên đơn và bị đơn yêu cầu thẩm định lại giá trị tài sản tranh chấp, đây là những tình tiết mới nên Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy Hội đồng xét xử nhận thấy cần hủy án để giao hồ sơ về Cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[3] Hội đồng xét xử không thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T do bà Võ Thị Mai C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 386/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Võ Thị Mai C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T) 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0044288 ngày 15/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- TAND Quận 1;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Cục THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS (25 - XL).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thương