

Bản án số: 1205/2019/DS-PT
Ngày: 24-12-2019
V/v “Tranh chấp hợp đồng dân sự
và yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu”.

**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: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Hằng

Bà Trần Thị Tuyết Loan.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Cán bộ 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 Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 418/DSPT
ngày 05 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSH
nhà ở, QSD đất ở và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 205/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án
nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4830/2019/QĐXXPT-DS ngày 10
tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Văn A, sinh năm 1968.

Địa chỉ: x, AB, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Trần Kim B, sinh năm 1980.

Địa chỉ: y, phường H, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy
quyền ngày 31/8/2015). (có mặt)

Bị đơn: Bà Phạm Thị Kim S, sinh năm 1976.

Địa chỉ: y, phường G, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Hiếu Đ, sinh năm 1959; (có mặt)

2/ Bà Huỳnh Thị E, sinh năm 1961;

3/ Ông Trần Hiếu F, sinh năm 1984;

4/ Trẻ Trần Lê Phương N, sinh năm 2012 do ông Trần Hiếu M đại diện theo pháp luật;

5/ Ông Trần Huỳnh Dũng K, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: x, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà E, ông F, ông K: Ông Trần Hiếu Thành, sinh năm 1959. (Các văn bản uỷ quyền ngày 04/04/2017, 13/7/2017, 31/7/2017) (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Trần Hiếu Đ: Luật sư Bùi Phương G, Văn phòng luật sư Bùi Nguyễn thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

Địa chỉ: x, ẤB, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: Ông Bùi Trọng L & bà Nguyễn Ngọc Thuý U. (có mặt)

7/ Phòng Công chứng O, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Trụ sở: x, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: Bà Phan Thị Mai Q (Văn bản uỷ quyền ngày 29/10/2019) (xin vắng mặt).

8/ Văn phòng Công chứng V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: x, ẤB, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Phi J, sinh năm 1977. (Văn bản uỷ quyền ngày 09/6/2019) (xin vắng mặt).

Địa chỉ: x, ẤB, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ông Lê Ba T, sinh năm 1961. (vắng mặt)

Địa chỉ: x, ẤB, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1/ Bà Ngô Văn P, sinh năm 1961. (vắng mặt)

Địa chỉ: y, ẤB, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Ung Z, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: y, ẤB, Phường 06, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 12 năm 2015 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Ngô Văn A và đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là bà Trần Kim B trình bày:

Ngày 25/11/2014, bà Ngô Văn A và bà Phạm Thị Kim S ký hợp đồng mua bán nhà ở đối với căn nhà R, ẤB, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chưa thực hiện thủ tục công chứng, có tổng diện tích sử dụng và diện tích

xây dựng là 48m², kết cấu nhà: tường mượn, vách ván, mái tôn, số tầng 01 thuộc thửa đất số 64, diện tích đất: 66m². Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), được thanh toán làm ba lần như sau: Lần 1 đặt cọc 1.060.000.000 đồng; lần 2 thanh toán 1.500.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP W – Chi nhánh Trần Khắc Ấ; lần 3 thanh toán 440.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng tại phòng công chứng. Ngay khi ký hợp đồng ngày 25/11/2014, bà Vân A đã đặt cọc cho bà S 1.060.000.000 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng) có ông Ung Z là nhân viên của bà Vân A chứng kiến. Cùng ngày 25/11/2014, bà Ngô Vân A có đến Ngân hàng TMCP W – Chi nhánh Trần Khắc Ấ thanh toán số tiền, vàng mà bà Phạm Thị Kim S nợ Ngân hàng được quy đổi thành tiền là 1.500.000.000 đồng.

Đến ngày 29/11/2014, bà Vân A và bà S đến Văn phòng Công chứng V và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 012940, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng ghi giá mua bán là 500.000.000 đồng. Thực tế, bà Vân A chỉ còn thiếu bà S 440.000.000 đồng và đã trả đủ tiền cho bà S ngày 29/11/2014 tại địa chỉ y, ẤB, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không cho bà S ký nhận. Việc giao nhận tiền do hai bên tự nguyện thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, bà Phạm Thị Kim S đã nhận đủ tiền nhưng không thực hiện giao nhà cho bà Vân A như thỏa thuận. Do đó, bà Ngô Vân A khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 012940, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2014 tại Văn phòng Công chứng V, Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu bà Phạm Thị Kim S tiếp tục thực hiện hợp đồng giao nhà R, ẤB và yêu cầu những người đang cư trú tại căn nhà trên phải dọn ra khỏi nhà, giao trả nhà cho bà Ngô Vân A ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Phạm Thị Kim S trình bày tại Bản tự khai ngày 31-3-2017 và Biên bản ngày 20-7-2017:

Nguồn gốc của nhà, đất tại địa chỉ R, ẤB là của ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E. Năm 2009 do trước đó ông Đ, bà E có vay tiền của bà S nhưng chưa trả được nên hai bên ký hợp đồng mua bán nhà đất để làm tin. Sau đó, giữa bà S và ông Đ, bà E cùng ký giấy với nội dung bà S hứa sẽ bán lại căn nhà trên cho ông Đ, bà E với điều kiện là hàng tháng ông Đ, bà E phải trả cho bà một số tiền, cụ thể là bao nhiêu thì bà S không nhớ. Sau đó, ông Đ, bà E chỉ trả tiền cho bà S được vài tháng rồi không trả nữa. Tổng số tiền mà ông Đ, bà E đã trả cho bà S là bao nhiêu thì bà không nhớ rõ. Bà S xác nhận vào ngày 29/11/2014, tại Văn phòng Công chứng V, bà và bà Ngô Vân A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 012940, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, hợp đồng này chỉ là hình thức bảo đảm cho khoản tiền vay giữa bà S và bà Vân A đã ký kết trước đó. Cụ thể, bà S vay của bà Vân A số tiền là 1.500.000.000 đồng với lãi suất là 3%/tháng. Việc vay tiền giữa bà S và bà Vân A chỉ được lập bằng giấy tay. Giấy

vay tiền được lập ngày nào thì bà S không nhớ rõ. Do hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ là hình thức bảo đảm cho khoản tiền vay giữa bà S và bà Vân A nên thực tế bà S không bàn giao nhà cho bà Vân A. Hiện trạng căn nhà R, AB không có gì thay đổi so với lúc giao dịch ban đầu.

Bà S không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn do thực chất của các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng mà bà S vay bà Vân A và giá trị thực tế của nhà R, AB cao hơn số tiền 1.500.000.000 đồng. Đối với số tiền vay 1.500.000.000 đồng mà bà S vay từ bà Vân A thì bà sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền vốn, đề nghị nguyên đơn miễn số tiền lãi do hiện nay hoàn cảnh khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hiếu Đ trình bày:

Căn nhà số R, AB là do ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E được Nhà nước cấp đất năm 1987, có diện tích là 4mx16m và tự xây dựng nhà cấp 4 có kết cấu là: Vách ván + mượn, nền gạch bông. Năm 2001, ông Đ và bà E có tháo dỡ toàn bộ nhà cũ, xây dựng lại có hiện trạng như bản vẽ hiện trạng ngày 23/6/2017. Việc xây dựng lại căn nhà không có xin phép xây dựng nên ông Đ, bà E đã bị Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6 xử phạt vi phạm hành chính nhưng toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc xử phạt hiện ông bà không còn lưu giữ.

Ngày 04/6/2009, thông qua sự giới thiệu của bạn bè thì vợ chồng ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E có vay của bà Phạm Thị Kim S số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay: 05 năm, lãi suất vay: 13.000.000 đồng/tháng. Ông Đ, bà E đã thế chấp bản chính giấy chứng nhận căn nhà và tờ khai lệ phí trước bạ ngày 27/7/2001 cho bà S. Tuy nhiên, bà S yêu cầu ông Đ, bà E phải ký hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên, nếu không thì bà S không cho vay tiền. Do cần tiền gấp để làm ăn nên ông Đ, bà E đã chấp nhận yêu cầu của bà S. Cùng ngày 04/6/2009, ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E và bà Phạm Thị Kim S đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 021236, quyền số 06 tại Phòng Công chứng O, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ tháng 6 năm 2009 đến tháng 8 năm 2012, vợ chồng ông Đ đã trả đủ tiền lãi cho bà S nhưng không cho bà S ký nhận. Từ tháng 9 đến tháng 10 năm 2012, do gặp khó khăn nên ông Đ, bà E chỉ trả cho bà S tiền lãi mỗi tháng 8.000.000 đồng, còn thiếu 5.000.000 đồng/tháng và có cho bà S ký nhận. Đến tháng 10 năm 2012, Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập thì ông Đ, bà E biết được bà S đã làm thủ tục cập nhật thay đổi về chủ sở hữu qua tên bà S.

Ngày 03/10/2012, sau khi làm việc với bà S thì tự tay bà S đã làm hợp đồng cam kết với ông Đ, bà E có nội dung: Hai bên cùng nhìn nhận bên A1 (bà Phạm Thị Kim S) và bên B1 (bà Huỳnh Thị E, ông Trần Hiếu Đ) trước đây có lập hợp đồng mua bán căn nhà R, AB. Bà S đã thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng TMCP W với số tiền là 2.500.000.000 đồng. Nay được sự đồng ý của ông Đ, bà E muốn chuộc lại căn nhà và đồng ý trả số tiền bà S đang nợ tại Ngân hàng TMCP W để chuộc lại giấy tờ nhà, đồng thời bên A1 đồng ý làm thủ tục sang tên cho bên B1 và đồng ý trả lại số tiền 1.408.000.000 đồng trong vòng 06 tháng”. Đến ngày 15/10/2012, bà S có làm bản cam kết với ông Đ, bà E có nội dung: “Hai bên cùng nhìn nhận trước đây bên A1 (bà Phạm Thị Kim S) cho bên B1 (bà

Huỳnh Thị E, ông Trần Hiếu Đ vay 800.000.000 đồng, lãi suất mỗi tháng là 13.000.000 đồng. Bên B1 có thể chấp cho bên A1 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5545/97 do UBND Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/2001 của căn nhà R, AB. Việc vay mượn và thế chấp này được ký kết dưới hình thức là hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng. Hai bên thỏa thuận khi nào bên B1 trả tiền cho bên A1, thì hai bên sẽ ra công chứng hủy hợp đồng mua bán nhà, bên A1 sẽ trả lại giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và làm thủ tục sang tên lại cho bên B1”. Ngoài ra, bà S còn cam kết với ông Đ, bà E nếu ông Đ, bà E trả nợ thay cho bà S số tiền 2.500.000.000 đồng thì bà sẽ trả lại cho ông Đ, bà E số tiền là 1.700.000.000 đồng trong vòng 06 tháng. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay, giữa ông Đ, bà E với bà S chưa thực hiện được những nội dung mà hai bên đã cam kết.

Ông Trần Hiếu Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vẫn giữ nguyên các yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng số 021236, quyền số 06 do Phòng Công chứng O, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/6/2009 là vô hiệu;

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ x, AB (nay là số 27/21 Kinh Dương Vương) giữa ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim S;

Tuyên bố văn bản công chứng số 012940, quyền số 07 do Văn phòng Công chứng V chứng nhận ngày 29/11/2014 là vô hiệu;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại y, AB giữa bà Phạm Thị Kim S với bà Ngô Văn A;

Hủy nội dung cập nhật biến động đã được Ủy ban nhân dân Quận 6 cập nhật ngày 24/6/2009 mang tên bà Phạm Thị Kim S trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5545/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/1997;

Khôi phục lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại x, AB cho ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E. Đồng thời, ông Đ và bà E đồng ý trả cho bà S số tiền vốn vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Hương, ông Trần Hiếu Dũng, cháu Trần Lê Phương Nhi (do ông Dũng làm người đại diện theo pháp luật), ông Trần Huỳnh Dũng Sĩ cùng do ông Trần Hiếu Thành đại diện theo ủy quyền thống nhất với lời trình bày của ông Trần Hiếu Thành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Ba T trình bày:

Ông và bà Ngô Văn A là vợ chồng theo Giấy chứng nhận kết hôn số 27 ngày 10/7/1998 do Ủy ban nhân dân Phường 6, Quận 6 cấp. Số tiền bà Văn A dùng để mua nhà là tài sản riêng của bà Văn A. Ông Lê Ba T xác định không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc mua bán nhà số R, AB và tranh chấp giữa bà Ngô Văn A, bà Phạm Thị Kim S và xin được vắng mặt trong suốt quá

trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng O, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Phan Thị Mai Q trình bày:

Vào thời điểm công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: x, AB, số công chứng 021236, quyển số 06 ngày 04/6/2009 giữa bên bán là ông Trần Hiếu Đ cùng vợ là bà Huỳnh Thị E và bên mua là bà Phạm Thị Kim S định pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên. Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng nên Phòng Công chứng O, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận I có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Nguyễn Ngọc Thúy U trình bày:

Căn nhà R, AB, được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 5545/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/8/1997 cho ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E.

Theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 021236, quyển số 06 do Phòng Công chứng O, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/6/2009 thì ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E bán căn nhà cho bà Phạm Thị Kim S. Hai bên đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 4240/TB-LPTB-CCTQ6 ngày 05/6/2009 của Chi Cục Thuế Quận Ê và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 4240/TB-TNCN-CCTQ6 ngày 05/6/2009 của Chi Cục Thuế Quận Ê. Ngày 24/6/2009, Ủy ban nhân dân Quận I cập nhật biến động về chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Kim S. Tại thời điểm cập nhật biến động, Ủy ban nhân dân Quận I không nhận được đơn thư tranh chấp, khiếu nại liên quan đến căn nhà. Nay ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E yêu cầu Tòa án hủy nội dung cập nhật biến động thì Ủy ban nhân dân Quận I không đồng ý do việc cập nhật thay đổi tại giấy chứng nhận nêu trên dựa trên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính là đúng pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng V có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Huỳnh Phi J trình bày:

Ngày 29/11/2014, theo yêu cầu của bà Phạm Thị Kim S (bên chuyển nhượng) và bà Ngô Vân A (bên nhận chuyển nhượng), Văn phòng công chứng V có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ số x, AB, số công chứng 012940. Khi thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Văn phòng Công chứng V đã căn cứ vào các chứng từ do người yêu cầu công chứng cung cấp, căn cứ vào các quy định của pháp luật, sau khi kiểm tra hệ thống mạng ngăn chặn của Sở Tư pháp,

mạng ngăn chặn nội bộ của Văn phòng liên quan đến quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên, sau khi đã đối chiếu, kiểm tra năng lực hành vi của những người tham gia giao dịch. Văn phòng công chứng V khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 012940 do Văn phòng Công chứng V chứng nhận ngày 29/11/2014 là hợp pháp, hợp lệ, đúng pháp luật, phù hợp với ý chí, mong muốn, nguyện vọng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng và hình thức, nội dung của văn bản là không vi phạm với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Người làm chứng bà Ngô Vân P trình bày:

Sau Tết nguyên đán năm 2014 (bà P không nhớ chính xác thời gian) thì bà có nghe bà Ngô Vân A (là em gái của bà P) thỏa thuận mua nhà, đất tại địa chỉ x, ẤB, với bà Phạm Thị Kim S nhưng bà không biết hai bên thỏa thuận giá cả và phương thức thanh toán tiền mua nhà như thế nào. Do bà Vân A thường xuyên đi tỉnh nên có nhờ bà P cùng bà S đến xem hiện trạng nhà. Khi bà cùng với bà Phạm Thị Kim S đến xem nhà (bà P không nhớ chính xác thời gian) thì được bà S đưa cho xem bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và nói nhà này bà S đang thế chấp tại ngân hàng. Bà P có đi xem hiện trạng nhà thấy có người bán cơm và hiện trạng là nhà cấp 4 và không xem hiện trạng nhà có đúng giấy chứng nhận quyền sở hữu mà bà Xuyên đưa. Bà S trả lời là đang cho thuê. Bà và bà S có đến ngân hàng để xác minh việc thế chấp giấy tờ nhà. Sau đó, bà P có báo lại cho bà Vân A về việc đi xem nhà, về chủ sở hữu nhà là bà S.

Người làm chứng ông Ung Z trình bày:

Ông là nhân viên của bà Ngô Vân A từ năm 2000 và làm việc tại Cửa hàng mua bán vải x, địa chỉ x, ẤB, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 25/11/2014, tại địa chỉ x, ẤB, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Ung Z có chứng kiến bà Phạm Thị Kim S và bà Ngô Vân A thỏa thuận, ký hợp đồng mua bán đối với căn nhà R, ẤB với giá 3.000.000.000 đồng, giao đợt 1 là 1.060.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng, còn giao đợt 2 và đợt 3 như thế nào thì ông Ung Z không nghe nói. Lúc này, ông Ung Z đang làm việc tại cửa hàng nên bà Vân A có bảo ông đọc hợp đồng mua bán nhà và ký tên với tư cách là người làm chứng. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà ở xong thì ông Ung Z có nhìn thấy bà Ngô Vân A giao cho bà Phạm Thị Kim S 1.060.000.000 đồng, việc ký nhận tiền như thế nào thì ông Ung Z không chứng kiến.

Bản án sơ thẩm số 205/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 189, khoản 4 Điều 207, Điều 227, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 128, 129, 138, 290, 425, 438, 439, 401, 402, 450, 451, 452, 453, 471, 474 và Điều 476 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 35 Luật công chứng năm 2006; Điều 92, 93 Luật nhà ở năm 2005 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2009); Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 12, 14 và khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Vân A:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 012940, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2014 tại Văn phòng Công chứng V, Thành phố Hồ Chí Minh;

1.2 Không chấp nhận yêu cầu bà Ngô Vân A buộc bà Phạm Thị Kim S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 012940, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2014, bàn giao căn nhà số R, ẤB, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Ngô Vân A và buộc những người đang cư trú tại căn nhà trên phải dọn ra khỏi nhà ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Bị đơn bà Phạm Thị Kim S có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Ngô Vân A số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Thời hạn thanh toán: Trả ngay một lần khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày bà Ngô Vân A có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Phạm Thị Kim S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bà S còn phải trả thêm cho bà Vân A khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E:

3.1 Tuyên bố văn bản công chứng số 021236, quyển số 06 do Phòng Công chứng O, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/6/2009 giữa ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim S là vô hiệu; 3.2 Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ x, ẤB, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Hiếu Thành, bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim S;

3.3 Tuyên bố văn bản công chứng số 012940, quyển số 07 do Văn phòng Công chứng V chứng nhận ngày 29/11/2014 giữa bà Phạm Thị Kim S và bà Ngô Vân A là vô hiệu;

3.4 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số x, ẤB Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phạm Thị Kim S với bà Ngô Vân A;

3.5 Hủy nội dung “Bà: PHẠM THỊ KIM S SN: 1976, CMND: 023014036 nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số công chứng 021236 ngày 04/06/2009, quyển số 06, do Phòng công chứng O lập, đã trước bạ ngày 05/06/2009” được Ủy ban nhân dân Quận I cập nhật ngày 24/6/2014 tại trang bổ sung số 01 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5545/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/1997;

3.6 Ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E được khôi phục lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại địa chỉ: x, ẤB Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E về việc đề nghị được thanh toán số tiền vốn và lãi suất còn thiếu cho bà Phạm Thị Kim S trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật: Ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị Kim S số tiền vốn vay 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) theo Bản cam kết ngày 15/10/2012 và 552.800.000 đồng (năm trăm năm mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền lãi. Tổng số tiền ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E phải thanh toán cho bà Phạm Thị Kim S là 1.352.800.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng). Thời hạn thanh toán: Trả ngay một lần khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phạm Thị Kim S có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Đ, bà E còn phải trả thêm cho bà S khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Bà Ngô Vân A có nghĩa vụ trả bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5545/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/1997 cho ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị S và bản chính tờ khai lệ phí trước bạ ngày 27/7/2001 mang tên ông Trần Hiếu Đ để thực hiện thủ tục hủy nội dung cập nhật đã nêu tại mục 3.5 của bản án này.

6. Trường hợp bà Ngô Vân A không thực hiện nghĩa vụ được nêu tại phần 5 của bản án này thì ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E có quyền kiến nghị với Ủy ban nhân dân Quận I và các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5545/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/1997 mà bà Ngô Vân A đang giữ và tiến hành thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất R, ẤB Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E theo quy định của pháp luật.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1 Bà Ngô Vân A phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được tính vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002827 ngày 14/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Ê, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Ngô Vân A đã nộp đủ án phí.

7.2 Bà Phạm Thị Kim S phải chịu 57.200.000 đồng (năm mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

7.3 Bà Huỳnh Thị E phải chịu 26.292.000 đồng (hai mươi sáu triệu hai trăm chín mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.4 Ông Trần Hiếu Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, về thủ tục thi hành bản án.

Ngày 01/8/2019, nguyên đơn bà Ngô Văn A có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 205/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Lý do kháng cáo:

- Tòa án sơ thẩm đã áp dụng Điều 128, 129, 138, 290, 425, 438, 439, 401, 402, 450, 451, 452, 453, 471, 474 và Điều 476 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 92, 93 Luật nhà ở năm 2005 để tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà là trái quy định của pháp luật theo khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự.

- Việc đánh giá chứng cứ trong vụ án không khách quan, vì tòa án sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện để giải quyết vụ án.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu của ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị S.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị S sau khi trình bày tranh luận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm và nội dung kháng cáo: Yêu cầu độc lập của ông Trần Hiếu Đ không được sơ thẩm thu tạm ứng án phí là vi phạm tố tụng, tuy nhiên việc hủy án sơ thẩm là không còn cần thiết nữa nhưng cấp sơ thẩm phải lưu ý rút kinh nghiệm. Có cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà ngày 04/6/2009 giữa ông Đ bà E với bà S là giả tạo nên bị vô hiệu, do đó hợp đồng mua bán nhà ngày 29/11/2014 giữa bà S với bà Văn A cũng bị vô hiệu. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của đương sự đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa tham gia đủ và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Các giao dịch có tranh chấp tại vụ án được xác lập trước ngày 01-01-2017, sơ thẩm đã áp dụng pháp luật là Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết là đúng quy định theo khoản 2 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng phúc thẩm xét thấy:

[3] Căn nhà R, ẤB Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh về nguồn gốc chủ sở hữu là ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 5545/97) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/1997. Ngày 04/6/2009, ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 021236, quyển số 06 tại Phòng Công chứng O, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị Kim S. Bà S đã được cập nhật thay đổi, đứng tên chủ sở hữu nhà vào ngày 24/6/2014. Về thủ tục xác lập hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên là đúng quy định, vấn đề cần chứng minh là đây có phải là hợp đồng giả tạo như ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E bà Phạm Thị Kim S trình bày hay không.

[4] Xét về giá mua bán: Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim S đối với nhà đất số 27/21 Kinh Dương Vương có sự chênh lệch quá lớn về giá bán (200.000.000 đồng) so với giá trị nhà đất thực tế trên thị trường của căn nhà quy mô một lửng hai lầu với diện tích đất 66 m² tại vị trí Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm năm 2009.

[5] Hợp đồng giao kết từ ngày 04/6/2009 nhưng không có cơ sở chứng minh việc hai bên có thực tế thực hiện hợp đồng mua bán là trả tiền, giao nhà. Gia đình ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E vẫn sinh sống, kinh doanh quán ăn uống và ở tại nhà này liên tục cho đến nay, mặc dù hợp đồng hai bên ký từ ngày 04/6/2009 và tại Điều 2 của hợp đồng quy định về thời điểm giao nhận nhà là sau khi ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Nếu tính đến thời điểm có giao dịch giữa bà Phạm Thị Kim S với bà Ngô Văn A vào tháng 12 năm 2014, thì hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim S đã qua hơn 5 năm mà hai bên thực tế không hề tiến hành thực hiện công việc như giao kết tại hợp đồng.

[6] Thực tế thời điểm giao dịch giữa ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim S hiện trạng là căn nhà hai tầng một lửng, tường gạch, sàn BTCT + gỗ mái tôn, nhưng tại hợp đồng ghi là một tầng, tường mượn, vách ván, mái tôn. Sự khác biệt về quy mô, diện tích nhà như vậy nhưng không hề được đề cập trong hợp đồng và cũng không có một sự thỏa thuận nào khác của hai bên.

[7] Trước thời điểm bà Phạm Thị Kim S xác lập giao dịch hợp đồng mua bán nhà với bà Ngô Văn A (ngày 29-11-2014) thì ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E đã có nhiều đơn thư khiếu nại gửi nhiều nơi về việc cấp, cập nhật quyền sở hữu nhà qua bà Phạm Thị Kim S và yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng cho người khác (BL 42, 49). Bên cạnh đó, chính bà Phạm Thị Kim S cũng gửi đơn ngày 16-12-2014 xin ngăn chặn việc đăng bộ (BL40) và Đơn khởi kiện ngày 09-01-2015 tranh chấp hợp đồng mua bán nhà này gửi Tòa án nhân dân Quận 11

(BL41).

[8] Theo hợp đồng mua bán tại Điều 4 quy định nghĩa vụ nộp thuế, phí hai bên chịu theo quy định pháp luật nhưng bà Phạm Thị Kim S đã tự đứng ra làm thủ tục nghĩa vụ này để được cấp nhận quyền sở hữu qua tên mình mà không có sự thỏa thuận nào khác của hai bên.

[9] Nếu chỉ là lời khai trình bày của ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E, bà Phạm Thị Kim S về việc giao dịch thực tế giữa hai bên chỉ là hợp đồng vay, cùng với tài liệu là “Tờ cam kết” do hai bên ký năm 2012 nội dung ghi nhận sự việc vay số tiền 800.000.000 đồng thì chưa đủ cơ sở để kết luận hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên là giả tạo, vì đã phát sinh quyền lợi của người thứ ba là bà Phạm Thị Kim S đối với tài sản. Tuy nhiên, xét những cơ sở thực tế và chứng cứ nhận định trên (từ [4] đến [8]) có đủ căn cứ xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim S là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch thật là hợp đồng vay giữa hai bên, như nhận định của bản án sơ thẩm là có căn cứ. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim S ngày 04/6/2009 là vô hiệu do giả tạo.

[10] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 29/11/2014 giữa bà Phạm Thị Kim S với bà Ngô Văn A, tại Điều 4 quy định về nghĩa vụ thuế của các bên, theo đó thuế thu nhập cá nhân thuộc nghĩa vụ của bên bán là bà Phạm Thị Kim S. Quá trình thực hiện thủ tục, bên mua tự đứng ra nộp khoản thuế này mà không có sự thỏa thuận hay ủy quyền của bên bán. Thời điểm xác lập giao dịch mua bán nhà thì hiện trạng thực tế là căn nhà xây một trệt hai lầu kiên cố nhưng trên giấy tờ sở hữu chỉ là căn nhà cấp 4 nhưng hai bên không có một thỏa thuận nào đề cập về vấn đề này. Người bán không trực tiếp ở hay quản lý nhà trong khi cả gia đình ông Trần Hiếu Đ gồm nhiều nhân khẩu đang sinh sống và kinh doanh quán ăn tại nhà, thế nhưng cũng không có một thỏa thuận hay cam kết nào để giải quyết vấn đề này khi tiến hành giao dịch và thực hiện việc mua bán. Tất cả những vấn đề này là một sự không bình thường khi tiến hành giao dịch mua bán nhà đất. Tuy nhiên, bị đơn bà Phạm Thị Kim S chỉ có bản khai và sau đó đều vắng mặt, không tham gia đối chất, hòa giải, tranh tụng tại phiên tòa. Bị đơn cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa bị đơn với nguyên đơn chỉ là giả tạo để che giấu giao dịch thật là hợp đồng bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ là hợp đồng vay hoặc tài liệu chứng minh về giao dịch vay tiền. Nguyên đơn không thừa nhận giao dịch vay với bị đơn. Án sơ thẩm căn cứ vào tài liệu chứng cứ thu thập được và xác định giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp đồng mua bán nhà là phù hợp.

[11] Vì Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim S ngày 04/6/2009 vô hiệu, đồng thời pháp luật áp dụng để giải quyết đối với trường hợp cụ thể này là Bộ luật Dân sự năm 2005, nên giao dịch giữa bà Phạm Thị Kim S với bà Ngô Văn A cũng bị vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm

2005.

[12] Về số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn, sơ thẩm chấp nhận lần thanh toán qua ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng vào ngày 25-11-2014 do nguyên đơn trả số nợ của bị đơn vay vàng ngân hàng là có căn cứ. Hai lần thanh toán còn lại như nguyên đơn trình bày gồm 1.060.000.000 đồng và 440.000.000 đồng nhưng không có biên nhận, trong đó một lần có ông Ung Z là nhân viên của nguyên đơn làm chứng, nhưng cũng không đủ cơ sở chứng cứ để chứng minh nên không được chấp nhận.

[13] Cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án đã hướng dẫn, giải thích cho các đương sự về hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự trong đó có nguyên đơn đã không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó sơ thẩm đã không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có yêu cầu là đúng quy định.

[14] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Hiếu Thành cung cấp bản photo “Tờ thỏa thuận” ngày 01-12-2014, nội dung có thể hiện bà Phạm Thị Kim Xuyên thế chấp nhà 27/21 Kinh Dương Vương cho bà Ngô Văn Anh số tiền 3.000.000.000 đồng. Nguyên đơn không thừa nhận chữ ký và không thừa nhận có giao dịch như “Tờ thỏa thuận” này. Các đương sự không cung cấp được bản gốc, nên không có căn cứ để thực hiện giám định. Vì vậy đây không phải là chứng cứ để chứng minh theo quy định pháp luật nên không có cơ sở để xem xét.

[15] Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến quyền, nghĩa vụ đối với các giao dịch giữa bị đơn với ông Trần Hiếu Thành và bà Huỳnh Thị Hương, do các đương sự này không có kháng cáo nên phúc thẩm không đề cập xem xét.

[16] Về thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập của ông Trần Hiếu Thành: Yêu cầu độc lập của ông Trần Hiếu Thành trong vụ án này thuộc trường hợp người có yêu cầu phải nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, theo quy định tại Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời điểm có đơn yêu cầu, ông Trần Hiếu Thành không thuộc đối tượng được miễn, giảm tạm ứng án phí. Sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu độc lập của ông Trần Hiếu Thành nhưng không thực hiện thủ tục cho người có yêu cầu nộp tạm ứng án phí là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Tuy nhiên, đến trước thời điểm xét xử sơ thẩm ông Trần Hiếu Đ (sinh ngày 01-6-1959) có đơn xin miễn án phí lý do thuộc trường hợp người cao tuổi, theo quy định tại Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Sơ thẩm đã xét và quyết định miễn án phí cho ông Trần Hiếu Đ.

Mặc dù sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng như nêu trên nhưng vi phạm này không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án và không cần thiết phải hủy án sơ thẩm vì nếu giải quyết lại sơ thẩm thì ông Trần Hiếu Đ cũng đã thuộc trường hợp được miễn tạm ứng, miễn nộp án phí nên việc giải quyết lại cũng sẽ chỉ là hình thức. Đây là sai sót mà cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, đúng như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát. Ngoài ra, việc viện dẫn

điều luật, việc quy định về thời hạn thi hành đối với khoản tiền và quy định về lãi suất chậm thi hành án của bản án sơ thẩm cũng chưa chuẩn xác nên phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng quy định pháp luật.

[17] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 128, 129, 138, 290, 425, 471, 474 và Điều 476 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 35 Luật công chứng năm 2006; Điều 92, 93 Luật nhà ở năm 2005 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2009); Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 12, 14 và khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 205/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận I.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Văn A:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 012940, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 29/11/2014 tại Văn phòng Công chứng V, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Buộc bà Phạm Thị Kim S phải trả lại cho bà Ngô Văn A số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Ngô Văn A có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Phạm Thị Kim S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bà S còn phải trả thêm cho bà Văn A khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E:

3.1 Tuyên bố văn bản công chứng số 021236, quyển số 06 do Phòng Công chứng O, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/6/2009 giữa ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim S là vô hiệu; 3.2 Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ x, ẤB, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E với bà Phạm Thị Kim

3.4 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại x, ẤB Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/11/2014 giữa bà Phạm Thị Kim S với bà Ngô Vân A;

3.5 Hủy nội dung “Bà: PHẠM THỊ KIM S SN: 1976, CMND: 023014036 nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số công chứng 021236 ngày 04/06/2009, quyền số 06, do Phòng công chứng O lập, đã trước bạ ngày 05/06/2009” được Ủy ban nhân dân Quận I cập nhật ngày 24/6/2014 tại trang bổ sung số 01 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5545/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/1997;

3.6 Ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E được khôi phục lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại địa chỉ: x, ẤB, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Hiếu Đ và bà Huỳnh Thị E về việc đề nghị được thanh toán số tiền vốn và lãi suất còn thiếu cho bà Phạm Thị Kim S trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật: Ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị Kim S số tiền vốn vay 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) theo Bản cam kết ngày 15/10/2012 và 552.800.000 đồng (năm trăm năm mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền lãi. Tổng số tiền ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E phải thanh toán cho bà Phạm Thị Kim S là 1.352.800.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E còn phải trả thêm cho bà S khoản tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Bà Ngô Vân A có nghĩa vụ trả bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5545/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/1997 cho ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E và bản chính tờ khai lệ phí trước bạ ngày 27/7/2001 mang tên ông Trần Hiếu Đ để thực hiện thủ tục hủy nội dung cập nhật đã nêu tại mục 3.5 của bản án này.

6. Trường hợp bà Ngô Vân A không thực hiện nghĩa vụ được nêu tại phần 5 của bản án này thì ông Trần Hiếu Đ, bà Huỳnh Thị E có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân Quận I và các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5545/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/1997 mà bà Ngô Vân Anh đang giữ và tiến hành thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 401/8E Hùng Vương (số mới: 27/21 Kinh Dương Vương), Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Hiếu Thành, bà Huỳnh Thị Hương theo quy định của pháp luật.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1 Bà Ngô Vân A phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (hai trăm nghìn

đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002827 ngày 14/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Ê, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.2 Bà Phạm Thị Kim S phải chịu 57.200.000 đồng (năm mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

7.3 Bà Huỳnh Thị E phải chịu 26.292.000 đồng (hai mươi sáu triệu hai trăm chín mươi hai nghìn đồng).

7.4 Miễn án phí cho ông Trần Hiếu Đ.

Án phí phúc thẩm: Bà Ngô Vân A phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền đã tạm ứng là 300.000 đồng (Biên lai AA/2018/0011455 ngày 05-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Ê).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 6 , TPHCM;
- TAND Quận 6, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS; (20)

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

Phạm Hồng Giảng