

Bản án số: 410/2022/DS-PT
Ngày: 25/7/2022
V/v: Tuyên bố hợp đồng mua bán
nhà 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: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán: Ông Lại Huỳnh Tú

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương, Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:* Ông Phạm Duy Tuấn, Kiểm sát viên.

Trong ngày 25/7/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 158/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Toà án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2328/2022/QĐ-PT ngày 13/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9289/2022/QĐ-PT ngày 08/7/2022 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị M – sinh năm 1951

Địa chỉ: Số 38/6A đường T1, Phường Y, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông N– sinh năm 1974 (Văn bản ủy quyền số 22980 ngày 27/8/2019). (Có mặt).

Địa chỉ: Số 373/24/16 đường T2, Phường G, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc X.Đ– sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 36 đường P1, Phường E, quận N1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Thế H- sinh năm 1954 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 38/6A đường T1, Phường Y, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Dương Văn T3– sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 36 P1, Phường E, quận N1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng Công chứng Đ.T(Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 967 đường B, phường T4, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Nam H2–sinh năm 1983 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 7/23 đường A Khu ADC phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn T6– sinh năm 1974 (Văn bản ủy quyền số 00950 ngày 01/4/2021), (Có mặt).

5. Công ty TNHH V.P.L

Địa chỉ: 70 đường S, phường Đ2, quận T7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hồng P2- sinh năm 1975 (Vắng mặt).

6. Bà Huỳnh Ngọc X.H3– sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 36 P1, Phường E, quận N1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Đoàn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn Ông N trình bày:

Ngày 04/5/2016 vợ chồng bà Đoàn Thị M và Ông Trần Thế H khởi kiện vợ chồng Ông Dương Văn T3 và Bà Huỳnh Ngọc X.Đ tại Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh để tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà. Vợ chồng ông T3, bà Đ thuê nhà số 1259 quốc lộ 1A, phường K, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh làm xưởng sản xuất nước đá. Do ông T3, bà Đ không trả tiền thuê nhiều tháng liền nên bà M, ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T3, bà Đ phải trả lại nhà cho thuê và trả tiền thuê còn nợ.

Ngày 31/01/2018 Tòa án nhân dân Quận X đã mở phiên tòa xét xử vụ án. Nội dung Bản án dân sự số 68/2018/DS-ST đã tuyên như sau:

Ông Dương Văn T3 và Bà Huỳnh Ngọc X.Đ có trách nhiệm liên đới trả tiền thuê nhà còn nợ 48 tháng cho Ông Trần Thế H và Bà Đoàn Thị M, mỗi tháng là 22.450.000 đồng, tổng cộng là 1.077.600.000 đồng. Trả một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Dương Văn T3 và Bà Huỳnh Ngọc X.Đ liên đới trả cho Ông Trần Thế H và bà Đoàn Thị M số tiền thuê kể từ ngày 01/02/2018 cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ giao trả mặt bằng theo Bản án có hiệu lực pháp luật, mỗi tháng là 22.450.000 đồng tương ứng với thời gian chưa thi hành giao trả mặt bằng.

Kể từ ngày Ông Trần Thế H và bà Đoàn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án mà Ông Dương Văn T3 và Bà Huỳnh Ngọc X.Đ chưa thi hành án xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Dương Văn T3 làm đơn kháng cáo Bản án nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1026/2018/DS-PT ngày 07/11/2018 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên về phần nghĩa vụ trả tiền:

Sửa Bản án sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận X, Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Ông Dương Văn T3 và Bà Huỳnh Ngọc X.Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho Ông Trần Thế H và bà Đoàn Thị M 48 tháng tiền thuê nhà, mỗi tháng là 22.450.000 đồng, tổng cộng là 1.077.600.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm ngàn đồng). Trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Ông Trần Thế H và bà Đoàn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án mà Ông Dương Văn T3 và Bà Huỳnh Ngọc X.Đ chưa thi hành án xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại điều 357 và điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngày 11/12/2018 ông H, bà M làm đơn yêu cầu thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm 1026/2018/DS-PT ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục thi hành án dân sự Quận X thụ lý hồ sơ và có Quyết định số 72/QĐ-CCTHADS ngày 13/12/2018 về việc thi hành án theo yêu cầu đối với Bản án số 1026/2018/DS-PT ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục thi hành án dân sự Quận X tiến hành xác minh tài sản thi hành án của vợ chồng ông T3, bà Đ tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và được trả lời bằng văn bản số 8136/VPĐK-LT ngày 02/7/2019 cho biết Bà Huỳnh Ngọc X.Đ đứng tên căn nhà tại địa chỉ số 7/23 đường A, khu ADC, phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5822/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2001.

Ngày 01/8/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P trả lời xác minh tài sản thi hành án theo văn bản số 9777/CNTP-ĐK&CGCN gửi Chi cục thi hành án Quận X cho biết Bà Huỳnh Ngọc X.Đ đứng tên căn nhà số 7/23 đường A, khu ADC, phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 1428 tờ bản đồ 04 (sơ đồ nền) có diện tích khuôn viên 60,8m²; DTXD 52m²; DT sử dụng 110.4m² kết cấu tường gạch sàn BTCT, mái BTCT, số tầng: 03 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5822/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2001. Ngày 12/6/2018 bà Đ bán nhà đất này cho Ông Nguyễn Nam H2 theo hợp đồng công chứng số 00012127 lập tại Văn phòng Công chứng Đ.T và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P cập nhật đăng bộ sang tên Ông Nguyễn Nam H2 ngày 06/7/2018.

Ngày 28/6/2019 Chi cục thi hành án dân sự Quận X có quyết định số 107/QĐ-CCTHADS về việc ủy thác thi hành án cho Chi cục thi hành án dân sự quận N1 thi hành Bản án 1026/2018/DS-PT ngày 07/11/2018 theo thẩm quyền.

Ngày 08/7/2019 Chi cục thi hành án dân sự quận N1 có ban hành Quyết định số 109/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu đối với bản án số 1026/2019/DS-PT ngày 07/11/2018 nhưng đến nay chưa thi hành xong.

Sau khi có Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận X tuyên buộc vợ chồng ông T3, bà Đ phải trả tiền thuê mặt bằng cho vợ chồng bà M, ông H. Tháng 6/2018 bà Đ ký hợp đồng mua bán nhà đất số 7/23 đường A khu ADC, phường T5, quận P có diện tích đất 60,8 m²; diện tích sử dụng 110,4 m²; nhà có kết cấu tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT cho ông Nguyễn Nam H2. Tuy nhiên các bên giao dịch với giá 50.000.000 đồng và ông H2 là cháu ruột bà Đ, cùng địa chỉ hộ khẩu số 36 P1, Phường E, quận N1. Bà Đ bán tài sản nêu trên nhưng không trả tiền cho vợ chồng bà M, ông H theo Bản án. Đây là hành vi tẩu tán tài sản, không thực hiện nghĩa vụ dân sự về thi hành án sau khi Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 và Bản án dân sự phúc thẩm 1026/2018/DS-PT ngày 07/11/2018 có hiệu lực pháp luật. Giao dịch mua bán nhà đất giữa bà Đ và ông H2 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án quận P tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 00012127, ngày 12/6/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Đ.T giữa Bà Huỳnh Ngọc X.Đ và Ông Nguyễn Nam H2 đối với nhà đất số 7/23 đường A, khu ADC, phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5822/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2001. Hủy kết quả đăng bộ sang tên Ông

Nguyễn Nam H2 ngày 06/7/2018. Mặt khác, bà Đ thừa nhận giữa bà với ông H2 ký hợp đồng mua bán nhà đất trên chỉ là hình thức, các bên không có việc giao nhận tiền với nhau, giá mua bán chênh lệch so với thực tế. Do đó đủ cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà giữa các bên là không có thật. Bà Đ bán tài sản là nhằm trốn tránh nghĩa vụ dân sự theo Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận X và Bản án dân sự phúc thẩm số 1026/2018/DS-PT ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn Bà Huỳnh Ngọc X.Đ trình bày:

Về nguồn gốc căn nhà số 15/31 Đường A, Phường L, quận B1 (Nay có số 7/23 đường A, khu ADC, phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh) là của chị gái (Bà Huỳnh Ngọc X.H3, sinh năm 1959). Thời gian này chị H3 cư trú tại Pháp nên gửi tiền về cho mẹ của bà và có nhờ mua đất xây dựng nhà. Năm 2001 tiến hành xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, chị H3 có nhờ bà đứng tên giùm. Do thời điểm này chị H3 là người nước ngoài nên pháp luật Việt Nam chưa cho phép người nước ngoài đứng tên chủ quyền nhà đất tại Việt Nam. Việc bà đứng tên giùm trên giấy chứng nhận có lập văn bản. Ngày 07/6/2012 bà viết giấy cam kết với nội dung xác nhận tài sản trên là của chị H3 và được Ủy ban nhân dân Phường E, quận N1 chứng thực chữ ký. Sau này, chị của bà (bà H3) về định cư tại Việt Nam, chị H3 có yêu cầu sang tên lại cho cháu bà là H2 (con của chị H3). Thực tế hợp đồng mua bán nhà chỉ là hình thức để làm thủ tục sang tên lại cho người cháu ruột là H2 con trai của chị H3. Lúc này bà có nhờ luật sư tư vấn về hình thức trả lại nhà và đất cho cháu (H2) và được hướng dẫn làm thủ tục mua bán. Năm 2015 bà và ông T3 ly hôn, tại nội dung Quyết định công nhận thuận tình ly hôn xác định bà và ông T3 không có tài sản.

Do đó, nay bà xác nhận nhà đất nêu trên không thuộc quyền sở hữu của bà. Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà giữa bà với ông H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Nam H2 do Ông Đỗ Văn T6 là người đại diện theo ủy quyền trình bày :

Ông H2 là con của Bà Huỳnh Ngọc X.H3. Ông H2 xác nhận nhà đất số 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P là nhà của mẹ ông H2 (bà H3). Mẹ ông H2 có nhờ di ruột là Bà Huỳnh Ngọc X.Đ đứng tên hộ. Tiền mua đất và xây nhà do bà H3 (mẹ ông H2) gửi về Việt Nam để mua. Trước đây mẹ ông H2 (bà H3) đang sinh sống, làm việc tại Pháp). Năm 2012 bà Đ có đến Ủy ban nhân dân Phường E, quận N1 làm văn bản xác nhận tài sản là nhà và đất trên bà chỉ đứng tên giùm. Sau đó mẹ ông H2 (bà H3) về Việt Nam định cư,

nên bà H3 đề nghị với bà Đ làm thủ tục sang tên chủ quyền nhà lại cho ông H (con trai của bà H3) đứng tên chủ sở hữu.

Ngày 12/6/2018, bà Đ làm thủ tục sang tên lại cho ông H2 với hình thức hợp đồng mua bán nhà. Ngày 06/7/2018, ông H2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P cập nhật bổ sung tên tại trang tư của giấy chứng nhận. Hiện ông H2 là người trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất nêu trên. Nay ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Thời gian trước ông H2 và mẹ (bà H3) có sinh sống tại nhà đất nêu trên nhưng do nơi làm việc ở xa nên việc đi lại không thuận lợi. Ông H2 quyết định cho Công ty V.P.L thuê nhà. Hai bên có lập hợp đồng thuê nhưng từ khi dịch bệnh covid đến nay, công ty không sử dụng và chuyển đi đâu ông không biết, nhà hiện đóng cửa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ.T do ông Đoàn Văn C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/6/2018 Văn phòng công chứng Đ.T, Thành phố Hồ Chí Minh có tiếp nhận yêu cầu chứng nhận hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng thửa đất tại địa chỉ số 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P do Bà Huỳnh Ngọc X.Đ là chủ sở hữu. Bà Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Nam H2.

Sau khi Công chứng viên kiểm tra và xem xét hồ sơ toàn bộ các giấy tờ bản chính gồm giấy chứng nhận, giấy trước bạ, chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bên bán và giấy tờ nhân thân của bên mua cùng các giấy tờ có liên quan kèm theo đúng quy định của pháp luật. Công chứng viên giao hợp đồng soạn thảo cho các bên cùng đọc. Các bên đã đọc và kiểm tra toàn bộ nội dung hợp đồng mua bán chuyển nhượng. Nội dung hợp đồng thể hiện đúng ý chí và nguyện vọng của các bên, các bên đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Thủ tục công chứng hồ sơ mua bán được hoàn tất bằng việc Công chứng viên kiểm tra thông tin ngăn chặn và tình trạng pháp lý của hồ sơ phù hợp với yêu cầu của pháp luật hiện hành về thông tin tài sản không tranh chấp hay có quyết định ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền.

Công chứng viên đã kiểm tra và hỏi các bên về ý chí có đúng với nội dung hợp đồng mua bán hay không, có thỏa thuận khác hay có ý kiến thay đổi gì không. Các bên cam kết và đồng ý thỏa thuận mua bán không thay đổi yêu cầu.

Công chứng viên đã ký tên và đóng dấu phát hành hồ sơ mua bán nhà đất theo số công chứng 00012127 ngày 12/6/2018. Phần thỏa thuận riêng cũng như việc chuyển tiền thanh toán mua bán của các bên được thực hiện

bên ngoài, Công chứng viên không chứng kiến. Do đó, nay Văn phòng Công chứng Đ.T đề nghị Tòa án nhân dân quận P giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Ngọc X.H3 có lời khai thể hiện:

Bà xác định nhà và đất tại số 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P (Số cũ: 15/31 đường A, Phường L, quận B1) là do bà gửi tiền từ nước ngoài về để mua đất và xây nhà. Lúc đó bà đang định cư tại Pháp cùng với con trai (Ông H2). Bà gửi tiền về Việt Nam trong khoảng thời gian từ năm 1997 đến năm 1999 để nhờ người nhà của bà mua đất xây nhà cho bà. Tuy nhiên tại thời điểm này, pháp luật Việt Nam chưa cho phép người nước ngoài đứng tên chủ sở hữu. Do đó bà có nhờ em gái của bà là Huỳnh Ngọc X.Đ đứng tên giữ. Việc đứng tên giữ này được em gái đến Ủy ban nhân dân Phường E, quận N1 làm văn bản xác nhận. Con trai của bà (Ông H2) đã trưởng thành cùng bà trở về Việt Nam sinh sống. Ông H2 con của bà đã làm thủ tục nhập quốc tịch Việt Nam. Bà yêu cầu em gái là Đ làm thủ tục sang tên lại nhà đất trên cho con của bà là H2 đứng tên chủ sở hữu. Hiện tại nhà đất trên do con bà (Ông H2) đứng tên chủ sở hữu. Bà có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn V.P.L(Gọi tắt công ty V.P.L) do ông Phạm Hồng P2 là người đại diện theo pháp luật có lời khai thể hiện:

Ngày 10/8/2019 Công ty V.P.L có ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Nam H2. Tài sản thuê là nhà đất tại 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P. Giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê đến ngày 31/8/2025. Mỗi năm tăng thêm 200.000đồng/tháng. Công ty đặt cọc cho ông H2 20.000.000đồng. Sau khi nhận nhà thuê ông có cải tạo sửa chữa để phù hợp với việc sử dụng của công ty. Công ty V.P.L không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa các bên và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu có tranh chấp thì Công ty V.P.L tự giải quyết với Ông H2. Ông P2 có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Thế H có lời khai thể hiện:

Ông và bà Đoàn Thị M là vợ chồng. Bà M khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ký giữa ông H2 với Bà Huỳnh Ngọc X.Đ tại Văn phòng Công chứng Đ.T do vô hiệu và hủy cập nhật sang tên Ông H2. Ông H có ý kiến như sau, việc bà Đ bán nhà là tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ

thi hành án theo Bản án của Tòa án nhân dân Quận X đã xét xử vào ngày 31/01/2018 và Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử ngày 07/11/2018. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T3, bà Đ chưa thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho vợ chồng ông. Ông đề nghị Tòa án nhân dân quận P nhanh chóng giải quyết vụ án để bà Đ và ông T3 thi hành khoản nợ cho vợ chồng ông theo bản án đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Ông có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Toà án nhân dân quận P Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị M về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 12/6/2018 tại Văn phòng công chứng Đ.T, số công chứng 00012127, giữa Bà Huỳnh Ngọc X.Đ với Ông Nguyễn Nam H2 đối với nhà đất tại địa chỉ số 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu và hủy cập nhật sang tên Ông Nguyễn Nam H2 tại trang tư của giấy chứng nhận.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 02/3/2022 Ông N đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Đoàn Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo: Đại diện nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng chứng cứ của vụ án nên dẫn đến việc xét xử không khách quan, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng căn cứ vào Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 414/2015/QĐST-HNGĐ ngày 28/8/2015 của Tòa án nhân dân quận N1 thể hiện vợ chồng Ông Dương Văn T3 và Bà Huỳnh Ngọc X.Đ có mâu thuẫn từ năm 2010 nên việc bà Đ xác nhận giấy đứng tên giùm căn nhà 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H3 là nhằm tránh việc ông T3 tranh chấp nhà chứ thực sự căn nhà này là tài sản của bà Đ; Ngoài ra hợp đồng mua bán nhà giữa bà Đ và ông H2 vô hiệu thể hiện ở việc các bên thỏa thuận giá mua bán thấp hơn thị trường (chỉ có 50 triệu đồng) và thực tế không có việc giao nhận tiền giữa hai bên.

Bị đơn Bà Huỳnh Ngọc X.Đ không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Nam H2 đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân quận P, 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 tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ông N nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thế H, ông Dương Văn T3, Bà Huỳnh Ngọc X.H3, Văn phòng Công Chứng Đ.T, Công ty TNHH V.P.L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng chứng cứ của vụ án, đề nghị cấp Phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 12/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ.T, giữa Bà Huỳnh Ngọc X.Đ với Ông Nguyễn Nam H2 đối với nhà đất tại địa chỉ số 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung và hình thức hợp đồng đúng quy định của pháp luật.

Xét giấy cam kết ngày 07/6/2012 nội dung thể hiện bà Đ xác định nhà đất tại số 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P Thành phố Hồ Chí

Minh là của Bà Huỳnh Ngọc X.H3 (chị gái của bà Đ), bà Đ là người đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5822/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2001. Giấy cam kết ngày 07/6/2012 được xác nhận chữ ký tại Ủy ban nhân dân Phường E, quận N1 (Chứng thực số 1343 quyền số 06 ngày 07/6/2012). Như vậy căn cứ giấy cam kết ngày 07/6/2012 và lời khai xác nhận của bà Đ, bà H3, ông H2 và Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 414/2015/QĐST-HNGĐ ngày 28/8/2015 của Tòa án nhân dân quận N1 có cơ sở xác định nhà đất tại địa chỉ số 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản bà Đ đứng tên giùm cho bà H3 (chị của bà Đ), do đó việc bà Đ chuyển nhượng lại cho ông H2 con trai của bà H3 là hình thức làm thủ tục sang tên lại là phù hợp với thực tế. Việc bà Đ lập giấy cam kết xác nhận đứng tên giùm tài sản cho chị gái là bà H3 xảy ra trước thời điểm Tòa án nhân dân Quận X thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà M, ông H với ông T3, bà Đ (Số thụ lý 185/2016/TLST-DS ngày 16/5/2016), Nên không có căn cứ cho rằng bà Đ cố tình chuyển dịch tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Do đó yêu cầu của nguyên đơn bà M tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 12/6/2018 là không có cơ sở, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Đối với ý kiến của đại diện nguyên đơn Ông N tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng: Căn cứ vào Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 414/2015/QĐST-HNGĐ ngày 28/8/2015 của Tòa án nhân dân quận N1 thể hiện vợ chồng Ông Dương Văn T3 và Bà Huỳnh Ngọc X.Đ có mâu thuẫn từ năm 2010 nên việc bà Đ làm giấy xác nhận đứng tên giùm căn nhà 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H3 là nhằm tránh việc ông T3 tranh chấp nhà chứ thực sự căn nhà này là tài sản của bà Đ; Ngoài ra hợp đồng mua bán nhà giữa bà Đ và ông H2 vô hiệu thể hiện ở việc các bên thỏa thuận giá mua bán thấp hơn thị trường (chỉ có 50 triệu đồng) và thực tế không có việc giao nhận tiền giữa hai bên. Như đã phân tích ở trên ý kiến này của ông N là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của nguyên đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ các điều 117, 119, 122, 123, 124 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 118, 119, 122 Luật nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Đoàn Thị M; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị M về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 12/6/2018 tại Văn phòng công chứng Đ.T, số công chứng 00012127, giữa Bà Huỳnh Ngọc X.Đ với Ông Nguyễn Nam H2 đối với nhà đất tại địa chỉ số 7/23 Đường A, khu ADC, phường T5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu và hủy cập nhật sang tên Ông Nguyễn Nam H2 tại trang tư của giấy chứng nhận.

2. Về án phí dân sự:

Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND quận P, Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND quận P, Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận P, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Anh Minh