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

Bản án số: 384/2022/DS-PT
Ngày: 15/7/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ".

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TOÀ 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 Trần Thị Thủy

Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Trương Nguyễn Thu Trang – 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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 và 15 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 284/DSPT ngày 19/11/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2198/QĐXXPT-DS ngày 03/6/2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Ông Phạm Ngọc Q (tên khác: Phạm Ngọc M), sinh năm xxxx. (có mặt)

Địa chỉ: xxx, Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Đường số 3, Khu dân cư Vĩnh L, phường Bình Hưng H B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn*: Bà Trương Thị S, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: Số xxx Hoàng S, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: Số xxxx Hoàng S, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2020). (có mặt)

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

1/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm xxxx (chết ngày xxx).

Người kế thừa tố tụng của bà Nguyễn Thị D:

- Ông: Phạm Văn C, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

Địa chỉ: xxx , ấp T, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông: Phạm Văn T, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

Địa chỉ: xx tổ 47, ấp KA, xã Cầu K, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

2/ Bà Ngô Thị B, sinh năm xxxx. (vắng mặt)

Địa chỉ: xxxx Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm xxxx. (có mặt)

Địa chỉ: Số xxxx Hoàng S, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Lê D, sinh năm xxxx. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số xxxx TT, phường Tây Th, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Phạm Văn T, sinh năm xxxx. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp xxxx, xã Cầu K, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

6/ Ông Phạm Văn C, sinh năm xxxx. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số xxxx Tổ y, Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ủy ban nhân dân huyện HM.

Địa chỉ: Số X Lý Nam Đ, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phạm Đức Đ.

Địa chỉ: Số Y Lý Nam Đ, thị trấn HM, huyện H M, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt).

8/ Văn phòng Công chứng TB.

Địa chỉ: Số xxxx C H, Phường 13, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Thanh H. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số xxxx CH , Phường 13, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Bà Phạm Thị Hồng V, sinh năm xxxx. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số xxxx, Tổ Y, Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Tổ xx , ấp D T 2, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Công ty TNHH Dương Kim Y. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số xxxx N D, Phường Y, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thị Kim Y, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: Số xxxx N D, Phường Y, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh

11/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm xxxx; (vắng mặt)

12/ Bà Lâm Ngọc N1, sinh năm xxxx; (vắng mặt)

13/ Bà Nguyễn Ngọc N2, sinh năm xxxx; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số xxx Tổ Y, Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Ngọc Q trình bày*:

Nhà đất tại địa chỉ số 21/1 khu phố Y, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Nguyễn Thị D (mẹ ruột ông Q), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00108 ngày 28/5/2010.

Ngày 12/6/2010, tại Văn phòng công chứng Lý Thị NH, bà D lập Hợp đồng ủy quyền (số 00003604, Quyển số 3) với nội dung ủy quyền cho ông Q thay mặt bà D quản lý, sử dụng, bán - chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thanh lý cho thuê, hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng - tặng cho, thế chấp đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa số 342, tờ bản đồ số 20, địa chỉ số 21/1 khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày 12/6/2010. Việc ủy quyền này mục đích để ông Q làm thủ tục vay tiền ngân hàng bổ sung vốn kinh doanh.

Năm 2012, do cần vốn để xây dựng chuồng trại chăn nuôi cá sấu nên ông Q nhờ dịch vụ lo thủ tục đáo hạn ngân hàng, bên dịch vụ giới thiệu ông Lê D và bà Trương Thị S giúp ông Q lo thủ tục trả nợ và vay vốn tại ngân hàng. Theo yêu cầu của bên dịch vụ, ngày 16/3/2012, ông Q ký hợp đồng (bằng giấy tay) với nội dung bán nhà đất nêu trên cho bà Trương Thị S với giá 300.000.000 đồng. Trong hợp đồng thỏa thuận bà S sẽ đưa trước cho ông Q số tiền 241.000.000 đồng để ông Q trả nợ ngân hàng, số tiền còn lại hẹn khi nào ra công chứng xong sẽ giao đủ. Ông Q đã nhận của bà S số tiền 241.000.000 đồng, sử dụng trả nợ ngân hàng 235.000.000 đồng và trả phí dịch vụ 6.000.000 đồng. Khi được ngân hàng trả lại bản chính hồ sơ nhà, đất thì ông Q đã đưa cho bà S giữ. Cũng trong ngày 16/3/2012, ông Q có nhận thêm của bà S 59.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Đồng thời ngày 16/3/2012, ông Q với bà S ký giấy thỏa thuận nội dung bà S sẽ bán lại căn nhà nói trên cho ông Q với giá 300.000.000 đồng, thời hạn từ ngày 16/3/2012 đến ngày 16/6/2012. Mục đích khi ký giấy này để ông Q vay tiền ngân hàng để trả lại tiền cho bà S và chuộc lại nhà đất, vì thực tế ông Q không bán nhà

cho bà S. Ngày 10/4/2012, theo như yêu cầu của bà S, ông Q đại diện cho bà D ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 005203/HĐ-MBN cho bà Trương Thị S.

Vì cần làm thủ tục để vay lại tiền của ngân hàng để có tiền trả cho bà S nên đến ngày 14/9/2012, theo yêu cầu của phía bà S, ông Q đến Văn phòng công chứng TB, Thành phố X để hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 005203/HĐ-MBN đã ký với bà Trương Thị S (theo Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 016163/HĐMB-HĐMBN). Đồng thời, ông Q ký hợp đồng vay của bà Trương Thị S số tiền 382.500.000 đồng, thời hạn vay là 15 ngày, lãi suất là 0%, mục đích vay để kinh doanh. Thực tế, số tiền 382.500.000 đồng này là gồm tiền nợ gốc của số tiền 300.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi 82.500.000 đồng (lãi suất 5%/tháng), chứ ông Q không có nhận thêm của bà S số tiền 82.500.000 đồng.

Do ông Q không vay được tiền để trả nợ cho bà S nên ngày 22/10/2012, theo yêu cầu của phía bà S, ông Q đến Văn phòng Công chứng TB, Thành phố X để hủy hợp đồng vay tiền ngày 14/9/2012. Sau đó ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại số 21/1 khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM cho bà Trương Thị S với giá là 400.000.000 đồng.

Mục đích ông Q ký các hợp đồng này là để vay tiền chứ không có việc mua bán nhà, đất nhưng bà S không thực hiện đúng thỏa thuận mà làm thủ tục đăng bộ, sang tên và được cấp Giấy chứng nhận (số vào sổ CH 00045 ngày 01/02/2013) để chiếm nhà, đất của bà D. Sau đó, cũng trong năm 2013, vợ chồng bà S đã đuổi gia đình ông Q, bà D ra khỏi nhà.

Ông Q xác nhận ông Q có tham gia làm việc và ký tên tại Biên bản làm việc ngày 26/6/2013 tại Công an thị trấn HM, huyện HM.

Các hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà với bà Trương Thị S không liên quan đến bà Ngô Thị B. Bà Nguyễn Thị D cũng không ủy quyền cho bà B. Hiện trạng vị trí phần nhà, đất tranh chấp không có gì thay đổi so với hiện trạng vị trí nhà, đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 14/10/2015 - số hợp đồng 99736/ĐĐBĐ-CNHM-CC. Ông Q đồng ý với kết quả định giá nhà, đất của Hội đồng định giá ngày 07/7/2016 và không yêu cầu định giá lại.

Nguyên đơn yêu cầu: Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 tại Văn phòng Công chứng TB; yêu cầu bà Trương Thị S trả lại nhà-đất số 21/1 Khu phố 2, thị trấn H M, huyện HM, TP X cho ông Q.

Trường hợp Tòa án xử hủy hợp đồng, cho ông Q được nhận lại nhà, đất thì ông Q đồng ý liên đới với bà Nguyễn Thị D trả lại cho bà Trương Thị S số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày 22/10/2012 đến khi xét xử; trả khoản tiền 120.000.000 đồng mà bà Trương Thị S đã bỏ ra để sửa chữa lại nhà-đất.

*Bị đơn bà Trương Thị S và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H trình bày*:

Năm 2012, bà Trương Thị S quen biết ông Phạm Ngọc Q, sau đó biết gia đình ông Q cần bán căn nhà số 21/1 khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM do bà Nguyễn Thị D đứng tên để trả nợ cho ngân hàng. Lúc này, ông Q được mẹ là bà D ủy quyền cho giao dịch đối với nhà đất trên nên bà S và ông Q thỏa thuận với nhau việc mua bán, giá mua bán là 300.000.000 đồng nhưng ông Q đặt điều kiện trong vòng 03 tháng bà S phải cho ông Q mua lại nhà (khi đó giá mua bán lại sẽ do bà S đưa ra). Do giấy tờ nhà đất bà D đang thế chấp ở Ngân hàng nên bà S đưa ông Q 241.000.000 đồng để ông Q trả tiền ngân hàng, giải quyết với bên dịch vụ và nhận lại giấy tờ nhà, đất. Bà S giữ bản chính giấy tờ nhà đất. Vì tin tưởng và để tạo điều kiện cho ông Q làm ăn (chăn nuôi cá sấu) cũng như truyền thụ lại kinh nghiệm cho vợ chồng bà S nên cũng trong ngày 16/3/2012, ông Q với bà S ký đồng thời hợp đồng (bằng giấy tay) nội dung ông Q bán căn nhà số 21/1 khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM cho bà S với giá tiền là 300.000.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận 03 tháng sau khi ông Q có đủ tiền thì bà S sẽ ký hợp đồng bán lại căn nhà nói trên cho ông Q (giấy thỏa thuận mua bán nhà và đất ngày 16/3/2012) với giá tiền do bên bà S đưa ra. Sau khi nhận lại giấy tờ nhà, ngày 10/4/2012, hai bên ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 005203/HĐ-MBN. Bà S cũng đã đưa cho ông Q số tiền còn lại là 59.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Ba (03) tháng sau, do không có tiền mua lại nhà nên ông Q yêu cầu bà S hủy hợp đồng mua bán nhà đã ký ngày 16/3/2012 để ông nhận lại giấy tờ đem thế chấp vay tiền của ngân hàng để có tiền mua lại nhà đất của bà S. Ông Q nói đang làm hồ sơ xin giấy phép mở rộng trại nuôi cá sấu và hội chăn nuôi sẽ cho ông vay 1.000.000.000 đồng, sau khi vay được tiền ông Q sẽ mua lại nhà đất. Với lý do này nên ngày 14/9/2012, tại Văn phòng Công chứng TB, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Q và bà S hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà đã công chứng trước đó, đồng thời ký hợp đồng vay tài sản (có công chứng), theo đó bà S cho ông Q vay số tiền 382.500.000 đồng. Số tiền 382.500.000 đồng này gồm 300.000.000 đồng bà S đã đưa cho ông Q trước đó và bà S đưa thêm cho ông Q 82.500.000 đồng (không có biên nhận). Bà S và ông Q cùng thỏa thuận, bà S sẽ cho ông Q vay thời hạn 15 ngày không tính lãi suất để ông Q có thời gian làm thủ tục vay tiền của ngân hàng trả tiền cho bà S, nếu hết thời hạn 15 ngày mà không vay được thì ông Q đồng ý ký hợp đồng bán nhà cho bà S với giá 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Do ông Q không vay được tiền nên vào ngày 22/10/2012 hai bên mới ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Văn phòng Công chứng TB, Thành phố Hồ Chí Minh với giá tiền 400.000.000 đồng, bà S lại đưa thêm ông Q 17.500.000 đồng. Sau 01 tháng, bà S liên hệ ông Q để trao đổi vấn đề mua lại căn nhà đã bán thì ông Q không trả lời nên bà S thực hiện sang tên chuyển quyền theo quy định. Số tiền mua nhà bà S đã giao cho ông Q tổng cộng là 400.000.000 đồng, chỉ ghi nhận trong Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 tại Văn phòng Công chứng TB. Việc giao

nhận tiền giữa bà S với ông Q không làm biên nhận. Sau đó, gia đình ông Q không bàn giao nhà cho bà S nên hai bên có xảy ra tranh chấp và sự việc từng được giải quyết tại Công an thị trấn HM vào ngày 26/6/2013. Tại Công an thị trấn HM, giữa bà S và gia đình ông Q thỏa thuận, bà S đồng ý bán lại nhà đất cho ông Q với giá 500.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày. Nếu sau thời hạn 30 ngày mà gia đình ông Q không mua lại nhà đất thì phải bàn giao nhà đất cho bà S. Tuy nhiên, hết thời hạn 30 ngày gia đình ông Q không mua lại nhà đất theo thỏa thuận nên bà S đã yêu cầu ông Q, bà D ra khỏi nhà và bàn giao nhà cho bà S.

Sở dĩ, bà S mua nhà đất lên số tiền 400.000.000 đồng và nhiều lần đồng ý bán lại cho gia đình ông Q là do ông Q có nghề nuôi cá sấu nên bà S cũng muốn tạo điều kiện để ông Q có thể truyền nghề lại cho bà S.

Hiện bà S đã được Ủy ban nhân dân huyện HM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà nói trên vào ngày 01/02/2013 đồng thời bà S đang quản lý, sử dụng căn nhà này.

Bà S không đồng ý hủy hợp đồng, trả lại phần nhà đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà D; không đồng ý hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00045 do UBND huyện HM cấp ngày 01/02/2013 theo yêu cầu khởi kiện của bà D.

Bà S xác nhận bà S có tham gia làm việc và ký tên tại Biên bản làm việc ngày 26/6/2013 tại Công an thị trấn HM, huyện HM.

Bà S xác định hiện trạng vị trí phần nhà, đất tranh chấp không có gì thay đổi so với hiện trạng vị trí nhà, đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 14/10/2015 - số hợp đồng 99736/ĐĐBĐ-CNHM-CC. Bà S đồng ý với kết quả định giá nhà, đất của Hội đồng định giá ngày 07/7/2016 và không yêu cầu định giá lại.

Nhà đất hiện nay do bà S đang quản lý, sử dụng và có đầu tư xây cất, sửa chữa 120.000.000 đồng, khi sửa chữa có xin phép Ủy ban nhân dân thị trấn HM. Nếu Tòa án giải quyết buộc bà S trả lại nhà đất thì yêu cầu bà D, ông Q thanh toán khoản tiền xây cất, sửa chữa 120.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày*:

Trước đây, bà D có làm hợp đồng ủy quyền cho ông Q quản lý, sử dụng, bán - chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thanh lý cho thuê, hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng - tặng cho, thế chấp đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa số 342, tờ bản đồ số 20, địa chỉ số 21/1 khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày 12/6/2010. Tuy nhiên, bà D làm hợp đồng ủy quyền này là nhằm mục đích cho ông Q làm thủ tục vay tiền ngân hàng chứ không phải để cho ông Q bán nhà đất. Trong vụ kiện này, bà D có ý kiến và trình bày như ông Phạm Ngọc Q.

Bà D yêu cầu: Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 tại Văn phòng Công chứng TB; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00045 do UBND huyện HM cấp ngày 01/02/2013; Buộc

bà Trương Thị S trả lại nhà-đất số 21/1 Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM cho bà D.

Nếu được chấp nhận yêu cầu thì bà D đồng ý liên đới cùng với ông Phạm Ngọc Q trả lại cho bà Trương Thị S số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày 22/10/2012 đến khi xét xử; đồng ý trả khoản tiền 120.000.000 đồng mà bà Trương Thị S đã bỏ ra để sửa chữa nhà.

Bà D đồng ý với kết quả định giá ngày 07/7/2016 và không yêu cầu định giá lại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày*:

Ông Hậu là chồng của bà Trương Thị S. Trong vụ kiện này ông Hậu cũng có ý kiến và trình bày như bà Trương Thị S.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng V trình bày*:

Thống nhất với ý kiến và trình bày như ông Phạm Ngọc Q. Xác nhận có tham gia làm việc và ký tên tại Biên bản làm việc ngày 26/6/2013 tại Công an thị trấn HM, huyện HM.

*Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện HM trình bày*:

Ủy ban nhân dân huyện HM cấp Giấy chứng nhận số CH00045 ngày 01/02/2018 cho bà Trương Thị S là đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Th, ông Phạm Văn C trình bày*:

Xác nhận nhà và đất tại địa chỉ số 21/1 khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00108 do UBND huyện HM ngày 28/5/2010 là tài sản riêng của mẹ là bà Nguyễn Thị D. Ông Th ông C không yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị B trình bày*:

Thống nhất ý kiến với ông Phạm Ngọc Q và không yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng TB trình bày*:

Công chứng viên tiến hành ký công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 theo thỏa thuận của các bên là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê D và Công ty TNHH Dương Kim Y vắng mặt, không cung cấp lời khai, không đưa ra yêu cầu.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện HM quyết định:*

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 139, Điều 143, Điều 144, Điều 692, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án được ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc Q gồm: Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 tại Văn phòng Công chứng TB, yêu cầu bà Trương Thị S trả lại nhà-đất số 21/1 Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Tp.Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D gồm: Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 tại Văn phòng Công chứng TB, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00045 do UBND huyện HM cấp ngày 01/02/2013, buộc bà Trương Thị S trả lại nhà-đất số 21/1 Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Tp.Hồ Chí Minh cho bà D.

3. Về án phí: Ông Phạm Ngọc Q và bà Nguyễn Thị D được miễn án phí. Trả lại cho ông Phạm Ngọc Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai số AE/2011/01778 ngày 04/7/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2016/0032621 ngày 25/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM.

Ngày 11/5/2021 nguyên đơn Phạm Ngọc Q có đơn kháng cáo và ngày 17/5/2021 bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo, cùng nội dung xác định chỉ có việc vay tiền chứ không phải mua bán nhà cho bà S. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung vụ án và 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 quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: kháng cáo của ông Phạm Ngọc Q và bà Nguyễn Thị D về yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán, hủy Giấy chứng nhận và yêu cầu bị đơn trả lại nhà, đất là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, hồ sơ sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài số tiền 300.000.000 đồng ông Q đã nhận thì không có chứng cứ nào chứng minh bà S có giao tiếp cho ông Q số tiền còn lại là 100.000.000 đồng, theo giá mua bán nhà là 400.000.000 đồng. Số tiền này bà S phải có nghĩa vụ trả theo tỉ lệ tương ứng trên giá trị nhà theo định giá. Đề nghị sửa 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 ông Phạm Ngọc Q và của bà Nguyễn Thị D 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, đã đưa đủ và xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, việc thực hiện tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Giai đoạn phúc thẩm, bà Nguyễn Thị D chết ngày 08/9/2021 nên cấp phúc thẩm đưa người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng tham gia tố tụng.

[2] Nhà ở, đất ở tại số 21/1 Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (số vào sổ: CH 00108) do UBND huyện HM cấp ngày 28/5/2010.

Ngày 12/6/2010, bà Nguyễn Thị D lập hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Ngọc Q (là con bà D), nội dung *"Bên B* (ông Q) *được quyền thay mặt bên A* (bà D*) ... bán – chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thanh lý cho thuê, hủy hợp đồng mua bán – chuyển nhượng – tặng cho, thế chấp đối với toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên".* Hợp đồng ủy quyền được công chứng cùng ngày 12/6/2010. Tại hợp đồng ủy quyền, bà D cũng thể hiện ý chí của mình bằng cam kết *"Bên A* (bà D) *xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi do bên B* (ông Q) *nhân danh bên A thực hiện trong phạm vi ủy quyền nêu trên".*

Thực hiện theo nội dung của hợp đồng ủy quyền, vào ngày 22/10/2012 ông Q ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 tại Văn phòng Công chứng TB cho bà Trương Thị S. Việc ông Q thực hiện hành vi xác lập hợp đồng này là đúng với nội dung và trong phạm vi ủy quyền tại hợp đồng ủy quyền ngày 12/6/2010 do bà Nguyễn Thị D ủy quyền cho ông Q, cụ thể ở phần nội dung bà D ủy quyền cho ông Q được quyền thay mặt bà D mua bán, chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất của bà D.

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 đã được công chứng và đăng ký nên đã có hiệu lực pháp luật. Hai bên cũng đã thực hiện việc giao nhận nhà, bên mua cũng

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau khi nhận nhà, bên mua cũng đã sửa chữa, xây dựng thêm và được cơ quan thẩm quyền cấp phép khi sửa chữa, xây dựng. Hòa giải tại cơ sở theo "Biên bản giải quyết vụ việc" ngày 26/6/2013, hai bên cũng đã thương lượng thống nhất bên bán được chuộc (mua lại) nhà giá 500.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày, nhưng nguyên đơn không thực hiện.

[3] Quá trình hai bên giao kết và thực hiện hợp đồng số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 được tuân thủ đúng quy định pháp luật, ông Phạm Ngọc Q và bà Nguyễn Thị D không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh việc giao kết và thực hiện hợp đồng là sự giả tạo, bị ép buộc hay lừa dối.

[4] Bà Nguyễn Thị D có trình bày tại giai đoạn giải quyết sơ thẩm rằng bà chỉ ủy quyền cho ông Q để thế chấp nhà đất đi vay tiền, nhưng trình bày của bà lại không phù hợp với nội dung của "Hợp đồng ủy quyền" do bà xác lập có công chứng đã xác định rõ ràng phạm vi những công việc mà bà ủy quyền, như đã nhận định ở phần trên.

[5] Ông Phạm Ngọc Q cho rằng chỉ có giao dịch vay tiền chứ không có việc mua bán nhà, xét thấy: Trước khi hai bên ký hợp đồng số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012, giữa ông Q với bà S có xác lập các giao dịch, cụ thể: Ngày 16/3/2012, ông Q lập giấy viết tay bán nhà đất cho bà S giá 300.000.000 đồng, đã giao nhận đủ tiền. Ngày 10/4/2012, hai bên ký và công chứng hợp đồng mua bán (Công chứng số 005203/HĐ-MBN, quyển 2TP/CC tại Văn phòng công chứng TB). Ngày 14/9/2012 ông Q với bà S ký hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 10/4/2012 tại Văn phòng công chứng, có nội dung ghi nhận việc "quyền, nghĩa vụ hai bên đã giải quyết xong". Đồng thời cùng ngày 14/9/2012 ông Q ký hợp đồng vay bà S số tiền 382.500.000 đồng. Ngày 22/10/2012 ông Q với bà S ký hủy hợp đồng vay tiền ngày 14/9/2012 và ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012.

Xét thấy, mặc dù hai bên có các giao dịch mua bán nhà và giao dịch vay xen kẽ nhau, nhưng trước khi xác lập giao dịch sau thì hai bên đều đã ký hợp đồng hủy bỏ giao dịch trước, như vậy không có giao dịch giả tạo để che giấu giao dịch thật mà tất cả đều là giao dịch thật. Hai bên đã xác lập giao dịch mua bán nhà ngày 22/10/2012 với đối tượng và chủ thể giao dịch đều đáp ứng đủ điều kiện để tham gia giao dịch theo quy định của Bộ luật Dân sự; bên cạnh đó pháp luật không có quy định cấm nào đối với việc thỏa thuận chuyển từ số tiền vay chưa trả thành tiền thanh toán mua nhà.

[6] Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Q, bà D về việc hủy Hợp đồng mua bán, hủy Giấy chứng nhận và yêu cầu bị đơn trả lại nhà, đất là có căn cứ pháp luật, vì vậy kháng cáo của ông Phạm Ngọc Q và bà Nguyễn Thị D là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không chứng minh được đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng là giá mua bán theo Hợp đồng số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012. Suốt quá trình tố tụng từ sơ thẩm, nguyên đơn không thừa nhận việc bị đơn có giao cho nguyên đơn số tiền 82.500.000 đồng theo Hợp đồng vay ngày

14/9/2012 và số tiền 17.500.000 đồng sau khi ký hợp đồng mua bán số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012, đồng thời chỉ thừa nhận có nhận của nguyên đơn số tiền tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Xét thấy: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 thỏa thuận giá cả là 400.000.000 đồng, quy định "Việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật". Ngoài số tiền nguyên đơn đã nhận là 300.000.000 đồng do hai bên thừa nhận và có chứng cứ chứng minh, số tiền còn lại là 100.000.000 đồng bị đơn không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh đã thanh toán cho nguyên đơn. Việc bị đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm rằng đã giao số tiền này không làm giấy tờ biên nhận, nhưng nguyên đơn không thừa nhận nên không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy, theo hợp đồng mua bán giá 400.000.000 đồng, bên mua mới thanh toán được số tiền 300.000.000 đồng, còn lại chưa thanh toán 100.000.000 đồng, tương đương tỉ lệ là 25%. Bên mua phải thanh toán tiếp theo giá trị tại thời điểm cấp sơ thẩm định giá tài sản.

Hai bên nguyên và bị đơn đều thừa nhận bị đơn có xây sửa nhà số tiền 120.000.000 đồng, trước thời điểm cấp sơ thẩm tiến hành định giá nên số tiền này phải được trừ ra. Giá trị 25% nhà đất bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn là 298.859.050 đồng (làm tròn số là 298.859.000 đồng).

Để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự và giải quyết triệt để, dứt điểm tranh chấp nên cần sửa bản án sơ thẩm, như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

[9] Xét miễn án phí phúc thẩm cho ông Phạm Ngọc Q và bà Nguyễn Thị D. Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 139, Điều 143, Điều 144, khoản 1 Điều 453, Điều 692, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Ngọc Q và bà Nguyễn Thị D; Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 207/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện HM.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc Q gồm: Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 tại Văn phòng Công chứng TB, yêu cầu bà

Trương Thị S trả lại nhà, đất tại số 21/1 Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Tp.Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D, gồm: Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 019438/HĐ-MBN ngày 22/10/2012 tại Văn phòng Công chứng TB; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ: CH 00045 do UBND huyện HM cấp ngày 01/02/2013; yêu cầu buộc bà Trương Thị S trả lại nhà, đất tại số 21/1 Khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị D.

3. Buộc bà Trương Thị S phải trả cho người thừa kế của bà Nguyễn Thị D (là: ông Phạm Ngọc Q, Phạm Văn Cường và Phạm Văn Thương) số tiền 298.859.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí sơ thẩm: Ông Phạm Ngọc Q và bà Nguyễn Thị D được miễn án phí.

- Bà Trương Thị S phải chịu 14.492.900 đồng.

- Trả lại cho ông Phạm Ngọc Q số tiền tạm ứng án phí là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai số AE/2011/01778 ngày 04/7/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM.

- Trả lại cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2016/0032621 ngày 25/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM.

Án phí phúc thẩm: Miễn cho ông Phạm Ngọc Q và bà Nguyễn Thị D.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- TAND huyện HM;
- Chi cục THADS huyện HM;

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

- Các đương sự;
- Lưu HS. (T.30)

**Phạm Hồng Giảng**

