TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒCHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 509/2021/DS-PT
Ngày: 26-5-2021
V/v tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Lệ Uyên

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Bích Loan

Bà Nguyễn Hoàng Anh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Mỹ Tây – 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*: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 và ngày 26 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

Do Bản án sơ thẩm số 1722/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1275/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 4216/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5286/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phạm Xuân Q, sinh năm 1957.

2. Bà Phạm Vũ Thiên K, sinh năm 1988.

3. Bà Phạm Vũ Kim T, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 374 Đ, phường T, thành phố M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Võ Đăng C, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 536/32/32/6 A, Phường 10, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Cẩm C - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Lê Hà Thị Thanh L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 536/32/32/6 A, Phường 10, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Hà Thị Thủy T, sinh năm 1976 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 432 Lô 10 Cư xá D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Võ Thị Kim O, sinh năm 1951.

Địa chỉ: 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng Công chứng M.

Địa chỉ: 467 H, Phường 14, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Phi L (xin vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Bà Lê Hồng Y, sinh năm 1980 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 441/39/13 N, Phường 1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* Nguyên đơn ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T do ông Nguyễn Minh H làm đại diện trình bày:

Do có nhu cầu bán căn nhà số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phạm Xuân Q và bà Võ Thị Thanh H được bà Lê Hà Thị Thủy T giới thiệu ông Võ Đăng C mua nhà với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng.

Chiều ngày 20/6/2011, các bên thực hiện hợp đồng mua bán nhà tại một văn phòng trên đường P, Quận 1, việc thanh toán tiền được thỏa thuận như sau:

Lần 1: Bên mua thanh toán cho bên bán 1.500.000.000 đồng ngay sau khi công chứng.

Lần 2: Bên mua thanh toán cho bên bán 500.000.000 đồng sau 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán.

Sau khi ký hợp đồng công chứng, ông Q và bà H đã giao toàn bộ hồ sơ nhà cho ông C gồm bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7087/2008/GCN ngày 21/10/2008 của Ủy ban nhân dân quận B, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 008340/TB-LPTB ngày 08/10/2008 của Chi cục thuế quận B nhưng chưa nhận được tiền vì ông C hẹn 07 ngày sau mới có tiền thanh toán. Tuy nhiên, cho đến nay, ông C vẫn không thanh toán tiền mua nhà là đã vi phạm hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nay ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng số 005591, quyển số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2011 của Văn phòng Công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bị đơn đối với nhà đất số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Buộc ông Võ Đăng C trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phạm Xuân Q và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị Thanh H là ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T gồm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7087/2008/GCN ngày 21/10/2008 của Ủy ban nhân dân quận B, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 008340/TB-LPTB ngày 08/10/2008 của Chi cục thuế quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Võ Đăng C, ông Phạm Xuân Q không đồng ý vì những lý do sau đây:

Ông C cho rằng đã thanh toán cho ông Q ba khoản tiền gồm: Sáng ngày 20/6/2011 giao 800.000.000 đồng để ông Q trả nợ Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh M, không có biên nhận nhưng có bà Lê Hà Thị Thủy T và bà Lê Hồng Y chứng kiến. Chiều ngày 20/6/2011 giao thêm 700.000.000 đồng, cũng không có biên nhận nhưng có bà Y chứng kiến. Ngày 11/9/2011 bà T cho ông Q và bà H vay 500.000.000 đồng, sau đó khoản tiền này được ông C trả bà T thay cho ông Q, bà H. Như vậy cả ba lần trả tiền đều không làm biên nhận mà chỉ được xác nhận qua lời khai của người làm chứng.

Căn cứ Giấy lĩnh tiền số 40; Phiếu trả nợ số 37, 38, 39 cùng ngày 20/6/2011; Bảng kê giao dịch của ông Phạm Xuân Q từ ngày 20/6/2011 đến ngày 26/4/2016 có nội dung ông Phạm Xuân Q rút tiền trả nợ vay, thể hiện ông Q rút tiền của ông ra để trả nợ Ngân hàng, đây là chứng cứ chứng minh cho lời khai của ông Q. Lời khai của ông C và những người làm chứng là không đúng sự thật, giả dối.

Như vậy, việc ông C khai đã thanh toán cho ông Q 1.500.000.000 đồng tiền mua nhà vào ngày 20/6/2011 mà không có giấy tờ chứng minh, chỉ có lời

khai của bà T là em vợ và bà Y là người quen của ông C là không khách quan, không có cơ sở.

Đối với bà Lê Hồng Y, bà Y khai ngày 20/6/2011 có nhận 700.000.000 đồng góp vốn từ ông Q nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh.

Đối với bà Lê Hà Thị Thủy T, Hợp đồng vay tiền ngày 11/9/2011 giữa bà T với ông Q, bà H là không có thật vì dòng chữ "Tôi sẽ trả 500.000.000 đồng thay cho ông Q, bà H vào ngày 12/9/2011" là do ông C ngụy tạo, viết thêm vào hợp đồng.

Vì vậy, ông Q không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông C.

* Bị đơn ông Võ Đăng C trình bày:

Ngày 20/6/2011, ông và ông Phạm Xuân Q, bà Võ Thị Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đúng như ông Q trình bày.

Sáng ngày 20/6/2011, ông và bà Lê Hà Thị Thủy T, bà Lê Hồng Y đến Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh M giao cho ông Q và bà H 800.000.000 đồng để ông Q, bà H giải chấp giấy tờ nhà.

Chiều ngày 20/6/2011, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng M, ông giao thêm cho ông Q và bà H 700.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng tiền mua nhà, các bên thống nhất sẽ thanh toán sau 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Tuy nhiên, ngày 11/9/2011, ông Q và bà H yêu cầu ông giao số tiền 500.000.000 còn lại nhưng vì hôm đó là ngày chủ nhật ngân hàng không làm việc nên ông từ chối, vì vậy ông Q và bà H đề nghị ông bảo lãnh trả thay để bà T cho ông Q và bà H vay 500.000.000 đồng, ông đồng ý và viết vào hợp đồng nội dung cam kết trả nợ thay ông Q, bà H.

Như vậy ông đã thanh toán đủ 2.000.000.000 đồng tiền mua nhà nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời, ông có Đơn phản tố ngày 05/5/2014, bổ sung ngày 23/9/2015 yêu cầu nguyên đơn và những người đang sinh sống tại căn nhà số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giao nhà cho ông, buộc nguyên đơn kê khai nộp thuế bán nhà tại Chi cục thuế quận B trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu nguyên đơn không tự thực hiện trong thời hạn nêu trên thì ông được quyền kê khai nộp thuế để đăng ký sở hữu nhà.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hà Thị Thanh L là vợ của ông Võ Đăng C thống nhất với ý kiến trình bày của ông C.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hà Thị Thủy T trình bày:

Bà là hàng xóm của ông Q, bà H và là em vợ của ông Võ Đăng C. Sáng ngày 20/6/2011 bà chứng kiến ông C đưa cho ông Q, bà H 800.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh M để giải chấp giấy tờ nhà. Chiều ngày

20/6/2011, bà chứng kiến hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền 700.000.000 đồng tại văn phòng luật sư trên đường P. Sau khi nhận 700.000.000 đồng, bà H giao lại cho bà Lê Hồng Y.

Ngày 11/9/2011, ông Q, bà H vay của bà 500.000.000 đồng và yêu cầu ông C ký bảo đảm trả thay. Việc vay tiền có lập hợp đồng, có ông C viết cam kết trả nợ cho bà thay ông Q, bà H vào ngày hôm sau.

Ngày 12/9/2011 ông C thay ông Q, bà H thanh toán cho bà số tiền 500.000.000 đồng đúng như cam kết. Đối với khởi kiện của ông Phạm Xuân Q, bà không có ý kiến gì vì bà đã nhận đủ tiền trả nợ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim O trình bày không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M do ông Huỳnh Phi L làm đại diện trình bày:

Ngày 20/6/2011, Văn phòng Công chứng M chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 005591, quyển số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Xuân Q, bà Võ Thị Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Đăng C đối với nhà đất số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên giao kết hợp đồng tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, xuất trình đầy đủ chứng từ tài liệu theo quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng M chứng nhận nội dung hợp đồng đúng pháp luật, đúng ý chí nguyện vọng của các bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, Văn phòng Công chứng M không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Văn phòng Công chứng M không có ý kiến gì.

* Người làm chứng bà Lê Hồng Y trình bày:

Trước đây bà là hàng xóm của bà Lê Hà Thị Lan T và vợ chồng ông Phạm Xuân Q. Về việc giao nhận tiền mua bán nhà giữa vợ chồng ông Q với ông Võ Đăng C, bà có chứng kiến như sau: Giao 800.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh M để ông Q trả nợ ngân hàng giải chấp giấy tờ nhà; Giao 700.000.000 đồng tại Văn phòng luật sư ở đường P sau khi hai bên hoàn tất thủ tục mua bán do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng M chứng nhận. Lý do bà có mặt chứng kiến việc giao dịch giữa các bên là vì bà và bà Võ Thị Thanh H có hợp tác làm ăn nên sau khi nhận 700.000.000 đồng từ ông C, bà H đã giao số tiền trên cho bà.

Tại Bản án sơ thẩm số 296/2016/DS-ST ngày 02/3/2016, Tòa án nhân dân quận B đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án phúc thẩm số 878/2016/DS-PT ngày 05/8/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy bản án sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận B giải quyết lại.

Tại Bản án sơ thẩm lần hai số 1722/2020/DS-ST ngày 06/10/2020, Tòa án nhân dân quận B đã áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Bộ luật dân sự năm 2005, 2015; Luật Nhà ở năm 2005; Luật Thi hành án dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/12/2009; 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, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân Q, bà Võ Thị Thanh H (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H gồm: Ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T) về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng số 005591, quyển số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2011 của Văn phòng Công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Xuân Q, bà Võ Thị Thanh H với ông Võ Đăng C đối với nhà đất tại số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bị đơn phải giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7087/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 21/10/2008, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 008340/TB-LPTB ngày 08/10/2008 của Chi cục thuế quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Đăng C.

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng số 005591, quyển số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2011 của Văn phòng Công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Xuân Q, bà Võ Thị Thanh H với ông Võ Đăng C đối với nhà đất tại số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

2.2. Bị đơn ông Võ Đăng C được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7087/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 21/10/2008.

2.3. Nguyên đơn ông Phạm Xuân Q và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị Thanh H: Ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T, có nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng số 005591, quyển số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2011 của Văn phòng Công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Xuân Q, bà Võ Thị Thanh H với ông Võ Đăng C, cụ thể: Nguyên đơn ông Phạm Xuân Q và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị Thanh H: ông Phạm Xuân Q, bà Phạm

Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T, phải thực hiện việc kê khai thuế và nộp tiền thuế do việc bán nhà tại Chi cục thuế quận B hoặc cơ quan thuế có thẩm quyền trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp hết thời hạn trên nguyên đơn ông Phạm Xuân Q và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị Thanh H: Ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T không thực hiện việc khai thuế hoặc nộp tiền trong thời hạn kể trên thì bị đơn ông Võ Đăng C được quyền khai thuế và nộp tiền thuế, để đủ điều kiện đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Sau khi bị đơn tiến hành thủ tục khai thuế và nộp tiền thuế thì được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cập nhật chủ sở hữu nhà, sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2.4. Buộc nguyên đơn ông Phạm Xuân Q và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H: Ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T và những người hiện đang sống tại nhà số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (bà Võ Thị Kim O, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T và những người khác phải giao nhà đất trên cho ông Võ Đăng C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Ghi nhận ý kiến tự nguyện của bị đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá.

4. Ghi nhận ý kiến của bị đơn tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn 100.000.000 đồng, nếu nguyên đơn và những người đang sinh sống tại nhà đất trên tự nguyện giao nhà đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 07/10/2020 và ngày 20/10/2020, nguyên đơn ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T nộp đơn kháng cáo bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ký kết với ông Võ Đăng C với lý do ông C chưa giao tiền chuyển nhượng và yêu cầu ông C giao trả giấy tờ nhà. Ngoài ra nguyên đơn đề nghị Tòa án hoãn phiên tòa để chờ cơ quan Cảnh sát điều tra giải quyết đơn tố cáo của ông đối với bà Lê Hồng Y, bà Lê Hà Thị Lan T và ông Võ Đăng C.

- Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông Võ Đăng C giao tiền cho ông Phạm Xuân Q không làm biên nhận nhưng căn cứ lời khai của bà Lê Hà Thị Lan T và bà Lê Hồng Y được xem là nguồn chứng cứ theo quy định tại Khoản 4 Điều 94 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, sự kiện pháp lý chứng minh là việc ký kết hợp đồng mua bán nhà đã hoàn thành, bên bán đã giao giấy tờ nhà cho bên mua tức là đã nhận được tiền bán nhà

theo thỏa thuận tại hợp đồng. Về hợp đồng vay tiền, ông C thay ông Q trả bà T số nợ 500.000.000 đồng nên xác định việc thanh toán tiền mua nhà đã hoàn tất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự và người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền của mình theo Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 005591 ngày 20/6/2011 đối với căn nhà số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện và tự thỏa thuận. Ngoài lời trình bày của bị đơn và người làm chứng không được nguyên đơn thừa nhận, bị đơn không chứng minh được đã giao tiền cho nguyên đơn. Do đó, không có cơ sở xác định bị đơn đã giao tiền mua nhà cho nguyên đơn. Đối với số tiền 500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ trả tiền cho bà Lê Hà Thị Lan T nên không có cơ sở xác định số tiền trả cho bà T là thanh toán tiền nhà. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ký kết với ông Võ Đăng C với lý do ông C chưa giao tiền chuyển nhượng và yêu cầu ông C hoàn trả giấy tờ nhà. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, phạm vi xét xử phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, các vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với lý do ông Võ Đăng C chưa thanh toán tiền mua nhà, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện vào ngày 20/6/2011, ông Phạm Xuân Q và bà Võ Thị Thanh H chuyển nhượng căn nhà số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Võ Đăng C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 005591 được Văn phòng Công

chứng M Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Tại hợp đồng, các bên thỏa thuận giá mua bán là 2.000.000.000 đồng, bên mua giao 1.500.000.000 đồng ngay sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng sẽ giao tiếp sau 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hiện nay ông Q cho rằng ông C chưa giao tiền chuyển nhượng. Ông C cho rằng đã giao hết tiền chuyển nhượng, đã nhận bản chính giấy chủ quyền nhà và một số giấy tờ liên quan của căn nhà nhưng chưa nhận nhà.

[2.2] Hội đồng xét xử xét, tại Điều 2 của hợp đồng các bên thỏa thuận ông C thanh toán 1.500.000.000 đồng ngay sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và tự thực hiện việc giao nhận tiền. Tại Điều 3 của hợp đồng các bên thỏa thuận ông Q giao bản chính giấy tờ nhà khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, các bên đã cam kết nghĩa vụ giao tiền và quyền được nhận bản chính chủ quyền nhà sẽ thực hiện cùng lúc.

Và thực tế, sau khi ký hợp đồng, ông Q xác nhận đã giao bản chính giấy tờ nhà cho ông C (BL 148, 242), điều này cho thấy ông C đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho ông Q, do đó, lời khai của ông Q cho rằng chưa nhận số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng đã giao giấy tờ nhà cho ông C là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, lời khai của các đương sự xác nhận ông Q và ông C không biết nhau trước, không quen nhau mà qua sự giới thiệu mới gặp nhau để mua bán nhà, việc này được ông Q xác nhận là ông mới lần đầu biết mặt ông C (BL 148) nên không thể có việc giao giấy tờ nhà cho người không quen biết mà chưa nhận tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q khai ông bán căn nhà này để bù tiền mua căn nhà khác. Như vậy thời điểm đó vợ chồng ông Q cũng đang cần tiền và nhà đang thế chấp Ngân hàng nên càng không thể để xảy ra việc giao tiền chậm hoặc không giao tiền từ năm 2011 đến lúc khởi kiện.

Diễn tiến việc mua bán nhà thể hiện buổi sáng ông Q đến Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh M giải chấp giấy tờ nhà, có ông C đi cùng, buổi chiều các bên công chứng hợp đồng mua bán nhà. Tài liệu sao kê của Ngân hàng cho thấy ông Q nộp tiền mặt vào tài khoản của ông trước, sau đó ông rút tiền ra giải chấp giấy tờ nhà. Số tiền này, theo người làm chứng bà Lê Hồng Y khai (BL 249), là tiền 800.000.000 đồng ông C giao ông Q tại Ngân hàng và buổi chiều ông C giao thêm 700.000.000 đồng tại Văn phòng luật sư ở đường P. Hội đồng xét xử thấy rằng bà Y có mối quan hệ làm ăn với vợ chồng ông Q, là người quen biết của ông Q, bà không có quyền lợi gì liên quan đến việc mua bán căn nhà số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên lời làm chứng của bà có cơ sở tin cậy.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Q khai ông C hẹn 07 ngày sau sẽ giao tiền vì đang kẹt tiền nhưng vì tin tưởng bà Lê Hà Thị Lan T nên ông giao giấy tờ nhà cho ông C mà chưa nhận tiền, Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai này không có căn cứ thuyết phục. Bởi lẽ ông Q xác nhận lần đầu biết mặt ông C, trước đó hai ông không quen biết nhau, do đó, không thể có việc ký hợp đồng bán nhà và giao bản chính giấy tờ nhà cho người không quen biết mà chưa nhận được khoản

tiền nào. Đồng thời, ông Q khai tin tưởng bà T là hàng xóm của ông và có mối quan hệ là em vợ của ông C nên cho ông C chậm giao tiền là cũng không phù hợp vì ông làm hợp đồng mua bán nhà với ông C, không phải với bà T.

Như vậy, tuy các bên không lập biên nhận giao tiền nhưng qua tài liệu và lời khai của người làm chứng được xem là nguồn chứng cứ theo quy định tại Khoản 4 Điều 94 Bộ luật tố tụng dân sự, có cơ sở xác định các bên đã thực hiện đúng các điều khoản tại hợp đồng, người mua đã giao 1.500.000.000 đồng khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, người bán đã giao bản chính giấy tờ nhà khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

[2.4] Về số tiền 500.000.000 đồng còn lại.

Theo Điều 1 của Hợp đồng ngày 20/6/2011, số tiền chuyển nhượng còn lại 500.000.000 đồng sẽ thanh toán cho bên bán sau 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ông Q khai trong khoảng thời gian này, vợ chồng ông cần tiền nên viết giấy vay tiền của người em nhưng sau đó không cần nữa nên không vay nhưng bà T đến nhà chơi vào phòng của vợ chồng ông thấy giấy vay tiền tự điền thêm thông tin vợ chồng ông vay bà T 500.000.000 đồng.

Nhận thấy tại Hợp đồng vay tiền ngày 11/9/2011, ông Q và bà H vay bà T số tiền 500.000.000 đồng, phía dưới nội dung vay tiền có dòng chữ "Tôi sẽ trả 500.000.000 đồng thay cho ông Q, bà H vào ngày 12/9/2011, ký tên Võ Đăng C". Về số nợ này, hiện nay bà T không tranh chấp vì bà xác nhận ông C đã trả cho bà thay ông Q. Về phía ông C cho rằng bằng việc trả nợ bà T thay cho ông Q, bà H, ông đã thanh toán đủ 500.000.000 đồng tiền mua nhà còn lại cho ông Q. Ý kiến ông Q vẫn khẳng định ông C chưa thanh toán tiền nhà.

Tại Kết luận giám định số 967/C54B ngày 25/6/2015 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên Phạm Xuân Q, Võ Thị Thanh H tại Hợp đồng vay tiền ngày 11/9/2011 là do cùng một người ký và viết ra. Như vậy có căn cứ xác định giấy vay tiền này là có thật, không có căn cứ cho rằng bà T lấy giấy này tại nhà ông Q rồi điền thêm thông tin như ông Q trình bày. Do đó, có cơ sở xác định ông C đã thanh toán hết số tiền mua nhà còn lại thông qua việc trả nợ cho bà T thay cho ông Q và bà H. Bởi lẽ, ngoài việc mua bán nhà, các bên không có thêm giao dịch nào làm phát sinh thêm khoản tiền nào khác ngoài số tiền mua nhà còn lại nên xác định số tiền 500.000.000 đồng ông C đưa cho bà T chính là khoản tiền mua nhà còn lại được các bên vay tiền thỏa thuận ông C giao số tiền này ra để trả nợ thay ông Q, bà H.

Từ những nhận định trên, nhận thấy kháng cáo của ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 005591 ngày 20/6/2011 với lý do ông Võ Đăng C chưa thanh toán tiền mua nhà là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, các bên không có thỏa thuận về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán sẽ là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng.

[2.5] Do không chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng nên cũng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo yêu cầu ông C giao trả giấy tờ nhà.

[2.6] Về việc ông Q yêu cầu giám định chữ ký tại phiếu thu lệ phí công chứng, xét thấy về vấn đề này ông Q luôn thay đổi ý kiến, có lúc ông yêu cầu giám định (BL 541), sau đó ông không yêu cầu giám định (BL 615, 639), nay tại cấp phúc thẩm ông lại yêu cầu giám định. Hội đồng xét xử thấy rằng vụ án đã trải qua nhiều lần xét xử, nay ông Q muốn giám định chữ ký tại tài liệu này làm cho thời gian giải quyết vụ án bị kéo dài, Hội đồng xét xử không chấp nhận. Mặt khác, việc giám định chữ ký tại tờ phiếu thu lệ phí công chứng để làm rõ ai nộp khoản tiền này là không cần thiết vì chính ông Q xác nhận ông là người giao giấy tờ nhà cho ông C. Đồng thời, việc ông Q yêu cầu giám định chữ viết tại hợp đồng vay tiền là cũng không cần thiết.

[2.7] Về việc ông Q đề nghị hoãn phiên tòa để chờ cơ quan công an giải quyết đơn tố cáo của ông, xét lý do ông nêu không thuộc các trường hợp hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, nhận thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Ngoài ra, do yêu cầu phản tố xác định quyền sở hữu của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điểm a Khoản 2 Điều 27, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là không chính xác nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí này đối với nguyên đơn.

[5] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 228, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 430 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T.

2. Sửa Bản án sơ thẩm số 1722/2020/DS-ST ngày 06/10/2020 của Tòa án nhân dân quận B về phần án phí, như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 005591 ngày 20/6/2011 của Văn phòng Công chứng M Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Xuân Q, bà Võ Thị Thanh H với ông Võ Đăng C đối với nhà đất số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bị đơn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7087/2008/GCN ngày 21/10/2008 của Ủy ban nhân dân quận B, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 008340/TB-LPTB ngày 08/10/2008 của Chi cục thuế quận B.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Đăng C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 005591 ngày 20/6/2011 của Văn phòng Công chứng M Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Xuân Q, bà Võ Thị Thanh H với ông Võ Đăng C đối với nhà đất số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

Ông Võ Đăng C được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 17/1A D, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7087/2008/GCN ngày 21/10/2008 của Ủy ban nhân dân quận B.

Buộc ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 005591 ngày 20/6/2011 của Văn phòng Công chứng M Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau: Thực hiện việc kê khai thuế và nộp thuế do việc bán nhà tại Chi cục thuế quận B hoặc cơ quan thuế có thẩm quyền trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp hết thời hạn nêu trên mà ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T không tự nguyện thực hiện thì ông Võ Đăng C được quyền khai thuế, nộp thuế và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sở hữu nhà đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T, bà Võ Thị Kim O và những người hiện đang sinh sống tại nhà đất số 17/1A D,

Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm giao nhà đất trên cho ông Võ Đăng C khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận ông Võ Đăng C tự nguyện hỗ trợ ông Phạm Xuân Q, bà Phạm Vũ Thiên K, bà Phạm Vũ Kim T số tiền 100.000.000 đồng, thi hành cùng lúc với việc giao trả nhà.

Ghi nhận ông Võ Đăng C tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và đã thực hiện xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2.3. Án phí sơ thẩm: Bà Phạm Vũ Kim T và bà Phạm Vũ Thiên K liên đới chịu 400.000 đồng, được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 02235 ngày 13/3/2014 (người nộp Phạm Xuân Q) của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Bà Phạm Vũ Kim T và bà Phạm Vũ Thiên K còn phải nộp thêm 200.000 đồng án phí sơ thẩm.

Hoàn trả ông Võ Đăng C 36.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 02665 ngày 06/5/2014 (người nộp Lê Hà Thị Thanh L) của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Phạm Vũ Kim T không phải chịu, được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0088623 ngày 27/10/2020 (người nộp Nguyễn Minh H) của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Bà Phạm Vũ Thiên K không phải chịu, được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0088624 ngày 27/10/2020 (người nộp Nguyễn Minh H) của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Tòa án nhân dân Q.B;
- Chi cục THADS Q.B;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Lệ Uyên