

Bản án số: 569/2023/DS-PT

Ngày: 16/5/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sở hữu
nhà ở, quyền sử dụng đất ở và
hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – 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 Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 4, ngày 09 và 16 tháng 5 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 942/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số NA09/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2583/2023/QĐ-PT ngày 10/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lưu Văn C, sinh năm 1953. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp TN, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Luật sư Võ Vương Khánh T. (Có mặt)

2. Luật sư Giã Hoàng N. (Có mặt)

Cùng Công ty Luật TNHH NM, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Lê Sỹ H. (Vắng mặt)

Địa chỉ: CXSL, Phường MB, Quận GV, TP. Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Mai L, sinh năm: 1958. (Có mặt).
Địa chỉ: ấp TN, xã TTN, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.
2. Bà Lê Thị Thu HA. (Là người liên quan có yêu cầu độc lập). (Có mặt)
3. Ông Nguyễn Ngọc TR. (Có mặt)
Cùng địa chỉ: TL, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Ông Lưu Trần Hoàng LO. (Vắng mặt)
5. Ông Lưu Trần TRU D. (Vắng mặt)
6. Ông Lưu Phụng HO. (Vắng mặt)
7. Ông Lưu Huyền V. (Vắng mặt)
8. Ông Lưu Hoàng CH. (Vắng mặt)
9. Bà Trần Tú NH. (Vắng mặt)
10. Cháu Lưu Trần Ánh LI, sinh năm 2018.
11. Cháu Lưu Hoàng K, sinh năm 2020.
Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Lưu Huyền V. (Vắng mặt)
12. Cháu Lưu Hải Đ, sinh năm 2006.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trần TRU D. (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp TN, xã TTN, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.
13. Văn phòng công chứng Lý Thị Như HA. (Vắng mặt)
Địa chỉ: BT; khu phố M, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.
14. Phòng Công chứng số NA, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)
Địa chỉ: NVN, Phường BA, quận GV, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, đơn khởi kiện ngày 09 tháng 12 năm 2010, các lời trình bày của các đương sự, Luật sư, cùng các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa thể hiện:

Nguyên đơn đã trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 251, TĐĐ số 47, diện tích 77m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 69,91m², tọa lạc tại địa chỉ ấp TN, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Vương Thị HU tặng cho ông Lưu Văn C (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 4623/2000 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Vương Thị HU ngày 17/5/2000, cập nhật biến động sang tên ông Lưu Văn C ngày 12/10/2006).

Do cần tiền nên ông C có vay của ông Lê Sỹ H số tiền 250.000.000 đồng lãi suất 6%/tháng, thời hạn trả ngay khi đáo hạn ngân hàng, nhưng để đảm bảo số tiền vay ông H yêu cầu ông C phải ký hợp đồng mua bán nhà thì ông H mới đồng ý cho vay tiền. Thực tế sau khi trừ lãi 15.000.000 đồng, ông C chỉ nhận 235.000.000 đồng.

Ông C đã nhiều lần đề nghị ông H thỏa thuận hủy hợp đồng và trả lại số tiền gốc nhưng ông H yêu cầu ông C phải trả gốc và lãi là 620.000.000 đồng. Do ông C không có tiền trả nên ông H đã sang tên căn nhà trên và sau đó bán lại cho bà Lê Thị Thu HA:

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31369, Quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2008 tại Phòng Công chứng số NA Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H.

2. Hủy Hợp đồng mua bán nhà đất (không có công chứng, chứng thực) ngày 02/12/2008 giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H.

3. Hủy Hợp đồng thuê nhà (không có công chứng, chứng thực) ngày 20/9/2009 giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H.

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 00004684, quyền số 04/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như HA giữa ông Lê Sỹ H và bà Lê Thị Thu HA.

5. Hủy cập nhật biên động từ ông Lưu Văn C sang tên ông Lê Sỹ H ngày 23/3/2009 của Phòng Công Thương huyện HM trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 4623/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Vương Thị HU ngày 17/5/2000, được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biên động sang tên ông Lưu Văn C ngày 12/10/2006.

6. Buộc ông Lê Sỹ H, bà Lê Thị Thu HA và ông Nguyễn Ngọc TR có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông C.

7. Ông C đồng ý trả lại cho ông H số tiền đã vay là 600.000.000 đồng (bao gồm gốc và lãi).

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà HA. Tuy nhiên để giải quyết xong vụ việc thì ông đồng ý trả cho bà HA số tiền 830.000.000 đồng là số tiền bà HA nhận chuyển nhượng nhà đất của ông H. Nếu bà HA đồng ý thì ông không phải trả số tiền 600.000.000 đồng cho ông H.

Bị đơn: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, phía bị đơn ông Lê Sỹ H cùng người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông H trình bày:

Giữa ông H và ông C xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 03/12/2008 tại Phòng Công chứng số NA đối với nhà đất tại địa chỉ 50/10 ấp TN, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 4623/2000 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Vương Thị HU ngày 17/5/2000, được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biên động sang tên ông Lưu Văn C ngày 12/10/2006. Hai bên gặp nhau lập hợp đồng tay ngày 02/12/2008 ông C xác nhận lần tay và nhận tiền. Việc mua bán do Công ty Đất Ngọc giới thiệu có các người nhân viên của Công ty Đất Ngọc làm chứng cho giao dịch này là Lâm Mỹ Ngọc và Nguyễn Thị Vui. Giữa hai bên không có ký bất kỳ văn bản thỏa thuận nào về việc vay tiền như nguyên đơn khai nhận, còn việc lãi suất như thế nào là do ông C tự nguyện và thỏa thuận với người môi giới, bản thân ông không đưa ra đề nghị cũng như nhận bất kỳ tiền lãi nào. Số tiền mua nhà đã đưa đầy đủ nhưng ông C không giao nhà, ông có đòi trả lại số tiền nhưng ông C cũng không có khả năng. Gần hai năm ông C không trả được nên hai bên thỏa thuận ông C treo biển bán nhà để trả tiền cho ông H, vì số tiền mua nhà cũng là vay mượn nên ông H buộc phải bán nhà cho bà HA.

Ông H thừa nhận đã bán căn nhà cho bà HA, nhận số tiền như bà HA trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị Thu HA có yêu cầu độc lập trong vụ án trình bày:

Bà Lê Thị Thu HA và ông Lưu Văn C có quen biết nhau do hai nhà là hàng xóm gần cạnh nhau. Vào năm 2010, bà có thấy nhà của ông C treo biển bán nhà, khi vào hỏi thì ông C khẳng định nhà đang bán với giá hơn một tỷ đồng. Tình cờ xem

thông tin trên báo thì bà được biết chủ của căn nhà có rao bán căn nhà 50/10 ấp Thống Nhất, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh 890.000.000 đồng. Khi gặp thỏa thuận thì bà mới biết người đứng tên trên giấy chủ quyền là ông Lê Sỹ H, kèm theo thông tin của căn nhà ông H còn trưng ra có hai hợp đồng thuê nhà do ông C ký tên thuê lại của ông H. Qua đó, bà được biết căn nhà này ông C đã bán cho lại cho ông Lê Sỹ H. Còn gia đình ông C thì thuê lại căn nhà trên.

Do nhận thấy các giấy tờ đều hợp lệ, nên ngày 06/8/2010, bà HA và ông Lê Sỹ H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 00004684, Quyền số 04/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như HA giữa ông Lê Sỹ H và Lê Thị Thu HA đối với nhà đất thuộc thửa đất số NA56 (thửa 251), TĐĐ số 47 (TĐĐ số 8 – TTN) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 69,91m² tọa lạc tại địa chỉ: ấp TN, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 890.000.000 đồng, bà đã giao cho ông H 830.000.000 đồng. Số tiền 60.000.000 đồng còn lại hai bên thống nhất khi bà HA làm thủ tục sang tên xong thì bà HA sẽ thanh toán cho ông H. Bà đã nộp hồ sơ và nộp lệ phí trước bạ để làm thủ tục sang tên nhưng do ông C có tranh chấp nên đến nay bà chưa được cập nhật sang tên căn nhà trên. Hiện nay, bà đang giữ bản chính giấy tờ nhà đất.

Nay bà có yêu cầu độc lập như sau:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31369, Quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2008 tại Phòng công chứng số NA Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H đối với nhà đất thuộc thửa đất số 251, TĐĐ số 47, diện tích 77m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 69,91m² tọa lạc tại địa chỉ ấp TN, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 0004684, Quyền số 4/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như HA giữa ông Lê Sỹ H và bà Lê Thị Thu HA đối với nhà đất thuộc thửa đất số NA56 (thửa 251), TĐĐ số 47 (TĐĐ số 8 – TTN) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 69,91m² tọa lạc tại địa chỉ ấp TN (ấp Thống Nhất cũ), xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được cập nhật biến động sang tên đối với nhà đất nói trên theo quy định của pháp luật.

4. Buộc ông Lê Sỹ H, ông Lưu Văn C, bà Trần Thị Mai L và những người đang sinh sống trên đất phải bàn giao nhà đất trên cho bà ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với số tiền 60.000.000 đồng bà chưa thanh toán cho ông H, bà sẽ tự giải quyết với ông H. Bà không đồng ý với phương án của ông C trả cho bà 830.000.000 đồng.

2/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Trần Thị Mai L, Lưu Trần Hoàng LO, Lưu Trần TRU D, Lưu Phụng HO, Lưu Huyền V, Lưu Hoàng CH, Trần Tú NH trình bày: Các ông bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông C, không đồng ý yêu cầu của bà HA.

3/ Ông Nguyễn Ngọc TR: Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu độc lập của bà HA, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C.

4/Văn phòng Công chứng Lý Thị Như HA: Ngày 06/8/2010, Công chứng viên Lý Thị Như HA có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở liên quan thửa 556 (thửa 251), TĐĐ số 47 (TĐĐ số 08-TTN) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 69,91 m², tọa lạc tại địa chỉ ấp TN (ấp Thống Nhất cũ), xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc công chứng hợp đồng đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng trên.

5/Phòng công chứng Số NA: Ngày 03/12/2008, Công chứng viên Phòng Công chứng số NA có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31369, Quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2008 liên quan đến căn nhà 50/10 ấp TN (ấp Thống Nhất cũ), xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H. Việc công chứng hợp đồng trên đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Do các bên đương sự không thỏa thuận hòa giải được với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 942/2022/ST-DS ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng vay tài sản” với ông Lê Sỹ H, bao gồm :

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31369, Quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2008 tại Phòng Công chứng số NA Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H.

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 00004684, quyền số 04/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như HA giữa ông Lê Sỹ H và bà Lê Thị Thu HA.

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc hủy cập nhật biến động từ ông Lưu Văn C sang tên ông Lê Sỹ H ngày 23/3/2009 của Phòng Công Thương huyện HM trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 4623/2000, được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động sang tên ông Lưu Văn C ngày 12/10/2006.

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc buộc ông Lê Sỹ H, bà Lê Thị Thu HA và ông Nguyễn Ngọc TR có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông C

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu HA về việc :

-Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31369, Quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2008 tại Phòng Công chứng số NA Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H đối với nhà đất thuộc thửa đất số 251, TĐĐ số 47, diện tích 77 m² và tài sản gắn liền với

đất là nhà ở diện tích xây dựng 69,91 m² tọa lạc tại địa chỉ 50/10 ấp Thống Nhất, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 00004684, Quyền số 04/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như HA giữa ông Lê Sỹ H và bà Lê Thị Thu HA đối với nhà đất thuộc thửa đất số NA56 (thửa 251), TĐĐ số 47 (TĐĐ số 8 – TTN) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 69,91 m² tọa lạc tại địa chỉ: 50/10 ấp TN (ấp Thống Nhất cũ), xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ chí Minh.

Bà HA được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được cập nhật biến động sang tên đối với nhà đất nói trên theo quy định của pháp luật

-Buộc các ông, bà Lê Sỹ H, ông Lưu Văn C, bà Trần Thị Mai L, Lưu Trần Hoàng LO, Lưu Trần TRU D, Lưu Phụng HO, Lưu Huyền V, Lưu Hoàng CH, Trần Tú NH, trẻ Lưu Trần Ánh LI và Lưu Hoàng K (do ông Lưu Huyền V đại diện theo pháp luật), trẻ Lưu Hải Đ (do ông Lưu Trần TRU D đại diện theo pháp luật) và những người đang sinh sống trên đất phải bàn giao nhà đất trên cho bà HA.

3.Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Sỹ H về việc buộc ông Lưu Văn C trả cho ông H số tiền thuê nhà là 105.000.000 đồng.

4.Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2011/QĐ-BPKCTT ngày 01/3/2011 của Tòa án nhân dân huyện HM. Hoàn trả cho ông Lưu Văn C số tiền 20.000.000 đồng theo Giấy nộp vào tài khoản ngày 01/3/2011 của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh HM.

5.Về chi phí giám định, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, thẩm định giá:

Ông C phải chịu chi phí giám định, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá (đã nộp đủ).

Bà HA đồng ý chịu chi phí thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 09/8/2022 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và DVTS Toàn Cầu (đã nộp đủ).

6.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Văn C là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả cho ông C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2010/06155 ngày 12/01/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM.

Hoàn trả cho ông Lê Sỹ H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.655.000 đồng theo biên lai thu tiền số AB/2011/02497 ngày 04/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Thu HA tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.350.000 đồng theo biên lai thu tiền số 06478 ngày 18/4/2011 và 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0074745 ngày 26/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

-Sau khi Bản án tuyên, ngày 06/10/2022 nguyên đơn ông Lưu Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai LA kháng cáo bản án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Ngày 14/10/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện HM kháng nghị bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Người kháng cáo ông Lưu Văn C và bà Trần Thị Mai LA cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phía ông C không đồng ý trả cho bà HA 830.000.000 đồng như tại cấp sơ thẩm đã có ý kiến.

-Bị đơn vắng mặt, không có kháng cáo bản án sơ thẩm.

-Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Thu HA, ông Nguyễn Ngọc Trai đồng ý bản sơ thẩm đã tuyên. Không đồng ý kháng nghị của Viện kiểm sát.

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt, không có ý kiến, không có kháng cáo.

-Các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm không đồng ý thỏa thuận với nhau.

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án có chấp hành quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM và đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Lý do vì xác định đây là hợp đồng giả cách, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Lưu Văn C và Lê Sỹ H là vô hiệu. Do vậy cấp sơ thẩm chưa xem xét về lỗi vô hiệu này, do đó để đảm bảo hai cấp xét xử cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà HA.

Do Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm số 942/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Văn C, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai LA được nộp và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định, nên căn cứ tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Về sự có mặt, vắng mặt của người tham gia tố tụng:

-Người kháng cáo là nguyên đơn ông Lưu Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai LA có mặt.

-Bị đơn vắng mặt

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà HA, ông TR có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt.

Đối với những người vắng mặt, Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2].Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Văn C, bà Trần Thị Mai LA:

Sau khi xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, các yêu cầu kháng cáo và lời trình bày cũng như đối chất của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của Viện kiểm sát, xét thấy:

[2.1].Tại phiên tòa phúc thẩm:

[2.1.1].Ông C, bà LN cùng Luật sư bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn cho rằng toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là giả cách nhằm đảm bảo của hợp đồng vay tài sản. Tuy hai bên khi vay không lập văn bản nhưng chứng cứ là đoạn băng ghi âm ngày 19/7/2010. Đoạn băng ghi âm này do ông C ghi lại âm thanh đối thoại giữa ông C, bà LN (vợ ông C) và bị đơn ông Lê Sỹ H (BL 330). Trong đoạn ghi âm thanh này có thể hiện cuộc đối thoại với nội dung ông C vay ông H số tiền 250.000.000 đồng, tiền lãi 6%/tháng, chưa trả được gốc và lãi. Ngoài ra khi giải quyết tranh chấp tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía bị đơn ông H thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 31/3/2011 là hợp đồng vay giữa ông C và ông H.

[2.1.2].Bị đơn ông Lê Sỹ H vắng mặt, tuy phía ông H và người đại diện của ông H có nhiều lời khai nhận phủ nhận toàn bộ biên bản hòa giải này cũng như không thừa nhận hợp đồng vay, tuy nhiên từ cơ sở chứng cứ trên đã đủ căn cứ cho rằng hợp đồng vay giữa ông C và ông H là thật và hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là hợp đồng giả cách, che dấu hợp đồng vay tài sản giữa ông C và ông H.

Như vậy, từ chứng cứ này xác định số tiền vay giữa hai bên là 250.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, ông C thực nhận 235.000.000 đồng, đã trừ 15.000.000 đồng/1 tháng tiền lãi.

Ông C đồng ý trả số tiền lãi từ lúc vay là ngày 03/12/2008 đến thời điểm ông C khởi kiện tháng 12/2010, với lãi suất tính theo quy định pháp luật.

[2.1.3].Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu HA là người có yêu cầu độc lập không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C, bà cho rằng việc mua bán căn nhà tại địa chỉ 50/10 ấp Thống Nhất, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà và ông H là minh bạch, hợp pháp, ngay tình, giấy tờ khi tiến hành công chứng được cơ quan công chứng kiểm tra là đầy đủ và hợp pháp. Còn việc các đương sự cố tình che giấu hay dấu diếm một giao dịch khác là lỗi của họ, bà không có nghĩa vụ tìm hiểu hay chứng minh. Hơn nữa, xét về lỗi của giao dịch giữa ông C và ông H thì lỗi cơ bản là của ông C, bởi lẽ ông H rao bán căn nhà trên báo là công khai, cùng thời điểm ông C cũng treo biển bán nhà. Ông C là người trực tiếp ngã giá, chào bán khi bà đến tìm hiểu hỏi mua. Lẽ ra, lúc này nếu ông C công khai thông tin việc ông H đứng tên là không đúng và quyết liệt ngăn cản thì bà sẽ không mua và không dẫn đến việc các bên tranh chấp hôm nay. Vì xét cho cùng bà là người thứ ba nhưng gánh chịu toàn bộ thiệt hại vì ông C vừa nhận tiền của ông H vừa có nhà sử dụng. Vậy nên, ông C khởi kiện đòi hủy toàn bộ các hợp đồng là không phù hợp.

Nay, qua ý kiến của Viện kiểm sát bà không đồng ý toàn bộ. Vì:

- Thứ nhất, vì vụ án kéo dài quá lâu, đề nghị nhanh chóng xét xử để kết thúc;
- Thứ hai, nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là bảo vệ sự giả tạo gian dối giữa hai người là ông C và ông H, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người mua bán hợp pháp.

[2.1.4].Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TR chồng bà HA đồng ý ý kiến của bà HA.

[2.2].Xét diễn biến quá trình giao dịch giữa các đương sự:

[2.2.1].*Giao dịch giữa ông C và ông H.*

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ cũng như lời thừa nhận của đương sự:

- Ngày 03/12/2008 giữa ông H và ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Phòng công chứng Số NA Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 50/10 ấp Thống Nhất, xã Tân Thới Nhì, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 23/3/2009 ông H căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên để sang tên chủ quyền căn nhà, được Phòng Công Thương (nay là Phòng quản lý đô thị) của Ủy ban nhân dân huyện HM cập nhật sang tên ông Lê Sỹ H.

- Ngày 19/7/2010 giữa gia đình ông C, bà LN liên lạc với ông H bằng điện thoại qua đoạn ghi âm trao đổi giữa hai bên.

- Ngày 06/8/2010 ông H đã tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu HA toàn bộ nhà đất mà ông H đã được sang tên.

Đến tại thời điểm hiện nay, phía nguyên đơn xác định đây là hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập giữa ông H và ông C tại Phòng công chứng Số NA, Thành phố Hồ Chí Minh là giả cách, che dấu hợp đồng vay tài sản.

Do hợp đồng vay này hai bên không có lập văn bản, mỗi bên đến Tòa trình bày khác nhau, do đó cần căn cứ vào đoạn băng ghi âm mà ông C cung cấp, đã được cơ quan Công an giám định làm cơ sở giải quyết vì đây là chứng cứ có căn cứ, hợp pháp, đủ chứng minh lời trình bày của ông C là đúng. Như vậy, xác định đây là hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31369, Quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2008 tại Phòng công chứng số NA Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H là giả cách che dấu hợp đồng vay nêu trên.

Ông C thừa nhận ông đã vay của ông H 250.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, thanh toán ngay khi đáo hạn ngân hàng. Nhưng do ông C không trả được vốn, lãi nên ông đã vi phạm hợp đồng. Ngoài trừ 15.000.000 đồng cán trừ 1 tháng tiền lãi thì kể từ thời điểm đó đến nay ông C không trả thêm bất kỳ khoản nào.

Xét thấy, ngay từ thời điểm tháng thứ nhất là bên ông H yêu cầu hoàn trả vốn và lãi nhưng ông C không thực hiện được. Do chính sự vi phạm hợp đồng này là lý do bị đơn ông H tự ý tiến hành sang tên và Ủy ban nhân dân huyện HM cập nhật trên giấy chứng nhận ngày 23/3/2009. Kể từ thời điểm ông H được sang tên, ông C vẫn không thực hiện trả vốn, lãi cho bị đơn. Cho đến ngày 19/7/2010 ông C và bà LN mới chủ động liên lạc ông H để đề nghị thanh toán. Cũng chính cuộc gọi thoại này ông C bà LN ghi âm làm bằng chứng, tuy nhiên cả hai bên vẫn không thỏa thuận được cách thức trả nợ. Trong đoạn ghi âm ông C, bà LN thừa nhận đã vi phạm hợp đồng đến thời điểm này 16,17 tháng.

Như vậy, xét toàn bộ diễn biến hợp đồng vay tiền, phía ông C thừa nhận từ lúc vay đến khi biết bị đơn sang tên và bán nhà cho bà HA để thu hồi nợ là gần 20 tháng, nhưng nguyên đơn không có thanh toán bất kỳ khoản tiền nào, cũng không trực tiếp gặp để thỏa thuận cách giải quyết mà chỉ thông tin liên lạc cho phía bị đơn, từ lẽ đó mà bị đơn ông H đã tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu HA toàn bộ nhà đất mà ông H đứng tên trên giấy nêu trên.

Từ đó xét thấy, lỗi chính ban đầu vẫn là việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông C. Lẽ ra, ông C phải chủ động gặp gỡ và có kế hoạch trả nợ để đảm bảo cho tài sản của mình. Vì ông C thừa nhận đã biết rõ khi ký hợp đồng công chứng với ông H là hợp đồng mua bán, nhưng do cần tiền và chủ quan khả năng thanh toán nên vẫn chấp nhận ký kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông C còn trình bày, ông và ông H chỉ liên lạc qua điện thoại, phía ông chỉ chủ động gọi vào ngày 19/7/2010 để tiến hành thương lượng. Ông không chủ động tìm gặp trực tiếp để giải quyết vì ông cho rằng ông H không có yêu cầu đòi nợ. Từ thời điểm đó về sau thì ông C, bà LN cũng không tiếp tục liên hệ nữa. Như vậy, việc ông H tiếp tục chuyển nhượng cho bà HA, có phần lỗi cơ bản của phía ông C bởi vì sự bỏ mặc, không quyết liệt để giải quyết cho xong số nợ đối với bị đơn.

Tại Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện kiểm sát huyện HM có nêu: “Phút 7’27 ông H nói về số tiền thuế của giấy tờ sang tên nhà đất và bà LN có đáp lại muốn sang tên nên phải chịu tiền thuế, đồng thời bà LN có hỏi ông H bây giờ phải bán nhà trả nợ, bà LN có nhắc kêu bán rồi mà chưa được giá và không muốn bán đồ bán tháo. Ông H có đáp lại bà LN phải đăng báo bán đi”. Và tại “Đơn trình bày” ngày 07/10/2011 của ông C (BL 328, BL 329, BL 330) có nêu nội dung đoạn ghi âm lời nói của bà LN với ông H, là phía bà LN biết căn nhà, đất của bà và ông C đã bị ông H sang tên nhưng phía bà LN vẫn không có bất kỳ ý kiến gì, đồng thời bà LN còn nói rất rõ ông H sang tên thì tự chịu tiền thuế. Cũng không có thể hiện bất kỳ biện pháp nào ngăn chặn, hay tranh chấp với ông H tại thời điểm này. Điều này chứng tỏ bên nguyên đơn đã biết và mặc nhiên đồng thuận với bị đơn. Trong đoạn ghi âm bà LN còn nói rõ căn nhà ông C đang rao bán, có treo biển bán nhằm trả nợ cho ông H. Như vậy, phía ông C đã đồng ý với cách giải quyết bán nhà của bị đơn, nhưng chỉ là chưa chốt được giá bán.

Còn ông H, ông đã rao bán căn nhà công khai trên báo. Như vậy, xét thấy chính ông C, bà LN đã đồng tình cách giải quyết của ông H là rao bán căn nhà để thanh toán số nợ. Vì việc rao bán một cách công khai không dấu diếm. Chỉ là hai bên chưa thống nhất giá bán.

Từ những vấn đề nêu trên, tuy ban đầu là hợp đồng chuyển nhượng là giả cách nhưng quá trình thực hiện các bên đều biết rõ thông tin, quá trình thực hiện, mục đích thực hiện, ý chí các bên... nên các hành vi đã hoàn toàn chuyển hóa từ vay tiền sang mua bán nhà, không còn che đậy hoặc giả cách như ban đầu.

[2.2.2].Đối với việc giao dịch của Bà HA và ông H:

Bà HA biết thông tin việc mua bán căn nhà của ông C do sinh sống gần nhau, là lối xóm quen biết, ông C treo biển bán nhà, Bà HA có tìm đến để mua bán, nhưng giá ông C rao bán là 1.050.000.000 đồng. Bà HA tìm hiểu trên báo thì căn nhà có giá là 890.000.000 đồng và giấy tờ là do ông H đứng tên. Lúc mua bán tại Văn phòng

công chứng ông H còn xuất trình những giấy tờ thuê nhà của ông C để bà HA có niềm tin. Bà HA đã thanh toán 830.000.000 đồng. Còn lại 60.000.000 đồng.

Như vậy, ông H rao bán căn nhà của ông C trên báo là công khai, Bà HA tìm hiểu mua căn nhà trên báo của ông H cũng hoàn toàn minh bạch, không phải lén lút. Ngoài những giấy tờ mà ông C ký kết khi chuyển nhượng với ông H, ông C còn ký 02 hợp đồng thuê nhà (đều được ông C, bà LN thừa nhận). Cũng chính vì những giấy tờ này mà Bà HA hoàn toàn tin tưởng và giao gần như trọn vẹn số tiền của căn nhà cho ông H. Nên đây cũng là lỗi của phía nguyên đơn đã làm cho Bà HA đặt trọn sự tin tưởng khi mua bán với ông H.

Từ đó, khẳng định việc mua bán căn nhà của bà HA là hợp pháp, ngay tình, do có tranh chấp nên Bà HA chưa cập nhật sang tên.

[2.2.3]. Từ những phân tích trên, có cơ sở công nhận:

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31369, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2008 tại Phòng Công chứng số NA Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H đối với nhà đất thuộc thửa đất số 251, TĐĐ số 47, diện tích 77m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 69,91m² tọa lạc tại địa chỉ 50/10 ấp Thống Nhất, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 00004684, Quyền số 04/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như HA giữa ông Lê Sỹ H và bà Lê Thị Thu HA đối với nhà đất thuộc thửa đất số NA56 (thửa 251), TĐĐ số 47 (TĐĐ số 8 – TTN) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 69,91 m² tọa lạc tại địa chỉ: 50/10 ấp TN (ấp Thống Nhất cũ), xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ chí Minh.

Vậy, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu HA.

[2.2.4]. Quá trình giải quyết vụ án, hồ sơ đã thể hiện đầy đủ lời khai của Ủy ban nhân dân huyện HM cũng như Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện HM, nên không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân huyện HM vào tham gia tố tụng.

[2.3]. Trách nhiệm của các bên đương sự trong các giao dịch:

[2.3.1]. Trách nhiệm của ông C và ông H:

Kể từ sau thời điểm vay ngày 3/12/2008, ông H yêu cầu thanh toán hết vốn và lãi nhưng ông C không có khả năng. Ông H sang tên từ thời điểm tháng 03/2009 đến tháng 08/2010 ông H chuyển nhượng cho Bà HA để thanh toán nợ.

Như nhận định trên, lẽ ra khi ông H chuyển nhượng căn nhà thì sau khi nhận đủ tiền vốn, lãi thì phần còn lại phải hoàn trả cho nguyên đơn. Nhưng đến nay bị đơn ông H vẫn chiếm giữ, điều này là vi phạm nên cần phải tính lại số tiền vốn, lãi và buộc ông H phải trả lại phần tiền bán nhà cho phía ông C là phù hợp.

Về giá bán nhà giữa ông H và bà HA:

Thực tế, ông H bán căn nhà với số tiền 890.000.000 đồng so với giá ông C rao bán tại thời điểm đó là 1.050.000.000 đồng là có chênh lệch không nhiều (nhưng điều này không có nghĩa là ông C bán được nhà theo đúng giá đã rao bán).

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã cho các đương sự tiến hành đàm định giá lại tài sản tại thời điểm mua bán căn nhà, nhưng các bên không đồng ý.

Vì vậy có cơ sở xác định giá bán nhà là 890.000.000 đồng là phù hợp với giá thị trường tại thời điểm giao dịch.

Xét về khoản vay, khoản lãi phía ông C phải trả cho ông H:

Ông C vay của ông H 250.000.000 đồng, ông C cho rằng lãi suất là 6%/tháng, ông H đã trả 15.000.000 đồng tiền lãi nhưng theo Điều 467, 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì số lãi phải trả tính trên cơ sở mức lãi suất cơ bản.

Như vậy, số tiền lãi được tính căn cứ theo các Quyết định của Ngân hàng Nhà Nước công bố về lãi suất cơ bản (Quyết định số 2948/QĐ-NHNN năm 2008, Quyết định số 3161/QĐ-NHNN ngày 19/12/2008 có hiệu lực thi hành ngày 22/12/2008, mức lãi suất cơ bản là 8,5%/năm, Quyết định số 172/QĐ-NHNN ngày 23/1/2009 của Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam, quy định mức lãi suất cơ bản là 7%/năm).

Qua tính toán, số tiền lãi ông C phải trả cho ông H theo quy định tính ngày vay là 03/12/2008 đến 06/8/2010 (ngày mà ông H bán căn nhà cho Bà HA) 29.478.333 đồng.

Do ông C đã trả được 15.000.000 đồng nên được trừ vào số tiền lãi nói trên, phía ông C phải trả tiếp cho ông H khoản tiền lãi là 14.478.333 đồng là đủ.

Như vậy vốn và lãi phía ông C phải trả là 250.000.000 đồng + 14.478.333 đồng = 264.478.333 đồng.

Số tiền mà ông H đã bán căn nhà cho bà HA là 890.000.000 đồng.

Khoản tiền chênh lệch từ việc bán nhà là: 890.000.000 đồng - 264.478.333 đồng = 625.521.667 đồng (chiếm tỉ lệ 70% tiền bán nhà cho bà HA).

Lẽ ra số tiền này ông H phải hoàn trả ngay cho bên ông C nhưng đến thời điểm này ông H vẫn chưa hoàn trả nên ông H phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông C theo giá trị tại thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp.

Căn cứ theo Chứng thư Thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định giá và DVTS Toàn Cầu, giá trị tài sản ở thời điểm xét xử sơ thẩm là 2.761.000.000 đồng, tương ứng số tiền ông H phải hoàn trả cho ông phía ông C là 1.932.700.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông C về hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy cập nhật tên của ông H.

[2.3.2].Trách nhiệm của ông H và bà HA:

-Quá trình giao dịch, bà HA, ông H thừa nhận bà HA còn nợ ông H là 60.000.000 đồng chưa thanh toán đủ. Như vậy, buộc bà HA có nghĩa vụ phải thanh toán đủ 60.000.000 đồng cho ngay cho Hải.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho giữa ông Lê Sỹ H và bà Lê Thị Thu HA.

Bà HA được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đứng tên quyền sở hữu tài sản nêu trên.

[2.3.3].Trách nhiệm của ông C, bà LN cùng những người liên quan khác:

-Ông C, bà LN cùng toàn bộ những người cư trú trong căn nhà này phải có nghĩa vụ giao căn nhà, đất cho bà HA ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3].Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo ông C, bà LN, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà HA.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM và đề nghị của Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh.

[4].Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị, có hiệu lực pháp luật.

[5].Án phí:

[5.1].Án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Các đương sự không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông H phải chịu: 70.809.300 đồng.

- Ông C chịu 13.828.100 đồng nhưng ông C là người cao tuổi được miễn toàn bộ.

-Bà HA phải chịu: 3.000.000 đồng.

[5.2].Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5.3].Các đương sự còn phải chịu các chi phí tố tụng nhưng đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 313,148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Bộ Luật dân sự năm 2005, Bộ Luật dân sự năm 2015, Nghị Quyết số 01/2019 ngày 11/1/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao quy định về mức lãi suất, lãi quá hạn, lãi phạt 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM tại Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022.

2.Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Văn C và bà Trần Thị Mai L.

-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông ông Lưu Văn C.

Buộc ông Lưu Văn C và bà Trần Thị Mai L phải trả cho ông Lê Sỹ H số tiền vốn là 250.000.000 đồng và 14.478.333 đồng tiền lãi.

Tổng cộng hai khoản là 264.478.333 đồng (Hai trăm sáu mươi bốn triệu, bốn trăm bảy mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng).

Buộc ông Lê Sỹ H phải hoàn trả cho ông Lưu Văn C và bà Trần Thị Mai L số tiền 1.932.700.000 đồng.(Một tỷ chín trăm ba mươi hai triệu bảy trăm ngàn đồng).

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31369, Quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2008 tại Phòng Công chứng số NA Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H.

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà đất (không có công chứng, chứng thực) ngày 02/12/2008 giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H.

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc hủy Hợp đồng thuê nhà (không có công chứng, chứng thực) ngày 20/9/2009 giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H.

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 00004684, Quyền số 04/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như HA giữa ông Lê Sỹ H và bà Lê Thị Thu HA.

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc hủy cập nhật biến động từ ông Lưu Văn C sang tên ông Lê Sỹ H ngày 23/3/2009 của Phòng Công Thương huyện HM trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 4623/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Vương Thị HU ngày 17/5/2000, được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động sang tên ông Lưu Văn C ngày 12/10/2006.

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C về việc buộc ông Lê Sỹ H, bà Lê Thị Thu HA và ông Nguyễn Ngọc TR có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông C.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu HA về việc:

-Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31369, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2008 tại Phòng Công chứng số NA Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Sỹ H đối với nhà đất thuộc thửa đất số 251, TĐĐ số 47, diện tích 77m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 69,91m² tọa lạc tại địa chỉ 50/10 ấp Thống Nhất, xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 00004684, Quyền số 04/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như HA giữa ông Lê Sỹ H và bà Lê Thị Thu HA đối với nhà đất thuộc thửa đất số NA56 (thửa 251), TĐĐ số 47 (TĐĐ số 8 – TTN) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 69,91 m² tọa lạc tại địa chỉ: 50/10 ấp TN (ấp Thống Nhất cũ), xã TTN, huyện HM, Thành phố Hồ chí Minh.

-Bà HA được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được cập nhật biến động sang tên đối với nhà đất nói trên theo quy định của pháp luật.

-Buộc các ông, bà Lê Sỹ H, ông Lưu Văn C, bà Trần Thị Mai L, Lưu Trần Hoàng LO, Lưu Trần TRU D, Lưu Phụng HO, Lưu Huyền V, Lưu Hoàng CH, Trần Tú NH, trẻ Lưu Trần Ánh LI và Lưu Hoàng K (do ông Lưu Huyền V đại diện theo pháp luật), trẻ Lưu Hải Đ (do ông Lưu Trần TRU D đại diện theo pháp luật) và những người đang sinh sống trên đất phải bàn giao nhà đất trên cho bà HA.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Sỹ H về việc buộc ông Lưu Văn C trả cho ông H số tiền thuê nhà là 105.000.000 đồng.

5. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2011/QĐ-BPKCTT ngày 01/3/2011 của Tòa án nhân dân huyện HM. Hoàn trả cho ông Lưu Văn C số tiền 20.000.000 đồng theo Giấy nộp vào tài khoản ngày 01/3/2011 của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh HM.

6. Về chi phí giám định, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, thẩm định giá:

- Ông C phải chịu chi phí giám định, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá (đã nộp đủ).

- Bà HA đồng ý chịu chi phí thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 09/8/2022 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và DVTS Toàn Cầu (đã nộp đủ).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lưu Văn C là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả cho ông C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2010/06155 ngày 12/01/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM.

- Ông Lê Sỹ H phải chịu án phí là 70.809.300 đồng (Bảy mươi triệu, tám trăm lẻ chín ngàn ba trăm đồng). Được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Lê Sỹ H đã nộp là 2.655.000 đồng theo biên lai thu tiền số AB/2011/02497 ngày 04/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM. Ông H còn phải nộp tiếp 68.154.300 đồng (Sáu mươi tám triệu một trăm năm mươi tư ngàn ba trăm đồng).

- Bà Lê Thị Thu HA phải chịu 3.000.000 đồng. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà HA đã nộp là 19.350.000 đồng theo biên lai thu tiền số 06478 ngày 18/4/2011. Hoàn lại cho bà HA số tiền còn lại 16.350.000 đồng.

Hoàn lại cho bà HA 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0074745 ngày 26/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

9. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Tòa án nhân dân Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Tòa án nhân dân huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim