

Bản án số: 853/2019/DS-PT

Ngày: 30/9/2019

V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Chí Sang

2. Ông Trịnh Đức Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Lê Trọng Long – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 9 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 338/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu”.

Do Bản án số 748/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử D302/2019/QĐPT-DS ngày 19 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Tr**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 35/8 Khu phố C (số mới 138-140) đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Tr: Ông **Trần Viết H**, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 79/3/3 đường B, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 018026, quyền số: 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2017 do Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Ái Ph**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 28/5/4A đường V, Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ thường trú: Số 210 đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Ái Ph: Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ: D00 đường H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 000440, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 do Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông **Phạm Văn T**, chết ngày 29/8/2019:

- Bà **Lê Thị Tr**, sinh năm 1960.

- Ông **Phạm Hữu Th**, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Số 35/8 Khu phố C (số mới 138-140) đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tr và ông Th: Ông **Trần Viết H**, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 79/3/3 đường B, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 11995, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2019 do Văn phòng Công chứng Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

3.2/ Phòng Công chứng D.

Địa chỉ: Số 25/5 đường H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng D: Ông **Nguyễn Mạnh C** – Trưởng Phòng công chứng D. (Xin vắng mặt)

3.3/ Ông **Phạm Hữu Th**, sinh năm 1981.

3.4/ Bà **Nguyễn Ánh H**, sinh năm 1986.

3.5/ Trẻ **Phạm Gia B**, sinh năm 2008.

3.6/ Trẻ **Phạm Ngọc Phương Th**, sinh năm 2014.

Cùng địa chỉ: Số 35/8 Khu phố C (số mới 138-140) đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ông Phạm Hữu Th và bà Nguyễn Ánh H: Ông **Trần Viết H**, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 79/3/3 đường B, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 005969, quyền số: 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2018 do Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

Người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Gia B và trẻ Phạm Ngọc Phương Th: Ông **Phạm Hữu Th**, sinh năm 1981 – Cha ruột của trẻ Gia B và Phương Th. (Xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Nguyễn Ái Ph**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Trong đơn khởi kiện ngày 05/9/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Tr do ông Trần Viết H làm người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 24/6/2008 bà Lê Thị Tr có lập giấy vay của ông Nguyễn Ái Ph số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, Ông Phh đồng ý cho bà Tr vay với điều kiện phải làm hợp đồng mua bán căn nhà số 35/8 Khu phố C, đường Ph, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Tr cho Ông Phh. Do cần tiền nên ngày 26/6/2008, bà Tr đã ký hợp đồng mua bán nhà cho Ông Phh tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, bằng đúng số tiền mà bà Tr và Ông Phh ký giấy nợ ngày 24/6/2008. Khi xác lập Hợp đồng mua bán nhà, bà Tr đã giao cho Ông Phh bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12347 ngày 26/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Tr. Bà Tr cho rằng việc mua bán nhà là giả tạo không có thật nên yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 025357/HĐ-MBN, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 lập tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do giả tạo. Đồng thời bà Tr yêu cầu Ông Phh trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12347 ngày 26/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Tr. Trường hợp Ông Phh không trả, làm mất hoặc cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền không thi hành được liên quan đến việc trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Tr thì bà Tr được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Ái Ph vắng mặt không lý do tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Ông Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn T do ông Trần Viết H làm người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông T thừa nhận vì lý do sức khỏe nên ngày 30/5/2007 tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T có lập hợp đồng ủy quyền cho bà Tr trong đó có nội dung được quyền bán nhà. Tuy nhiên, ông T hoàn toàn không biết gì về việc bà Tr vay tiền của Ông Phh cũng như việc lập hợp đồng mua bán nhà với Ông Phh. Theo ông T với vị trí, diện tích nhà đất của ông thì không thể bán với giá là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, hơn nữa cho đến nay gia đình ông vẫn đang ở trong căn nhà này. Điều đó cho thấy việc mua bán là không có thật, ông T yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị Tr và ông Nguyễn Ái Ph, số 025357/HĐ-MBN, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 lập tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Mạnh C làm người đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 26/6/2008, bà Lê Thị Tr và ông Nguyễn Ái Ph có đến Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh để lập hợp đồng mua bán căn nhà số 35/8 Khu phố C, đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã

được công chứng viên chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà số 025357/HĐ-MBN, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008. Những điều khoản trong hợp đồng mua bán nhà do các bên tự thỏa thuận giao kết, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó, công chứng viên xác nhận hợp đồng mua bán nhà nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngoài những điều khoản trong hợp đồng các bên còn thỏa thuận gì khác thì công chứng viên không biết. Nay bà Tr khởi kiện xin hủy hợp đồng mua bán nhà do vô hiệu vì giả tạo thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Hữu Th và bà Nguyễn Ánh H do ông Trần Viết H làm người đại diện theo ủy quyền thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị Tr.

Ông Phạm Hữu Th là người đại diện theo pháp luật của trẻ Phạm Gia B, Phạm Ngọc Phương Th yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 748/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Tr:

1/ Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 025357/HĐ-MBN, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 lập tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số 35/8 (số mới 138-140) đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị Tr và ông Nguyễn Ái Ph là vô hiệu do giả tạo.

2/ Buộc ông Nguyễn Ái Ph trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12347 ngày 26/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Tr tại địa chỉ số 35/8 (số mới 138-140) đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp Ông Ph không trả, làm mất hoặc cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền không thi hành được liên quan đến việc trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Tr thì bà Tr được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/01/2019, bị đơn ông Nguyễn Ái Ph có đơn kháng cáo quá hạn với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông Ph yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 19/4/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 24/2019/QĐ-PT chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Nguyễn Ái Ph đối với việc kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 748/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Ái Ph do bà Nguyễn Thị Kim H làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nơi cư trú của Ông Ph: Trước đây Ông Ph sinh sống tại địa chỉ số 28/5/4A đường Văn Chung, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã bán nhà vào năm 2008. Ngày 01/8/2008, Ông Ph chuyển hộ khẩu về địa chỉ số 210 đường 19/5B, phường Th, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Sổ hộ khẩu số 230031462 cấp ngày 01/8/2008. Từ năm 2010 đến nay, Ông Ph không còn sinh sống tại Việt Nam mà định cư ở nước ngoài tại địa chỉ 6542 Crista Palma Dr Huntington Beach, CA 92647, USA (Hoa Kỳ).

Về xác định người tham gia tố tụng: Ông Ph có vợ là bà Đặng Thị Hòa. Căn nhà số 35/8 Khu phố C, đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh Ông Ph mua trong thời kỳ hôn nhân nhưng Tòa án nhân dân quận T không đưa bà H vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Giữa Ông Ph và bà Tr chỉ tồn tại một hợp đồng duy nhất là mua bán nhà mà không có việc vay tiền với số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng như bà Tr trình bày. Số tiền mà Ông Ph bỏ ra để mua nhà của bà Tr là 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu) đồng. Ông Ph đã giao đủ tiền cho bà Tr nên bà Tr mới ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh và giao bản chính giấy tờ nhà cho Ông Ph. Ông Ph dự định mua căn nhà của bà Tr để xây khách sạn nhưng do chưa tiến hành xây dựng nên Ông Ph vẫn cho bà Tr tiếp tục ở lại căn nhà đã mua. Vì là chỗ bạn bè thân quen nên việc giao nhận tiền cũng như thỏa thuận cho ở nhờ lại nhà hai bên không làm giấy biên nhận. Ông Ph đã thực hiện việc đóng thuế trước bạ kể cả phần thuế bà Tr phải nộp theo quy định nhưng do bản chính giấy tờ nhà bị mất nên vẫn chưa đăng bộ được. Nay Ông Ph yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng mua bán nhà và buộc bà Tr bàn giao nhà cho Ông Ph.

Nguyên đơn bà Lê Thị Tr do ông Trần Viết H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Do cần tiền nên bà Tr đã vay của Ông Ph 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Hai bên có ký giấy tay với nhau nhưng hiện nay bà Tr chỉ còn giữ bản photo của giấy vay này. Để đảm bảo cho số nợ vay, Ông Ph yêu cầu bà Tr phải ký hợp đồng mua bán nhà với giá bằng đúng với số tiền trong giấy vay tiền. Tuy nhiên, sau khi làm đủ thủ tục theo yêu cầu của Ông Ph, bà Tr vẫn không nhận được tiền từ Ông Ph. Bà Tr có khởi kiện Ông Ph tại Tòa án nhân dân Quận X yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng mua bán nhà vô hiệu. Sau khi thụ lý, Tòa án nhân dân Quận X đã đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho bà Tr với lý do vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình. Người đại diện của Ông Ph cũng xác nhận là có nhận được thông báo thụ lý vụ án theo đơn kiện của bà Tr. Bà Tr khẳng định hợp đồng mua bán nhà là giả tạo bởi lẽ, giá mua bán nhà trong hợp đồng là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng trong khi kết quả thẩm định thì vào thời điểm đó căn nhà có giá là hơn ba tỷ đồng. Ngoài ra, từ khi ký bán nhà đến nay, gia đình bà Tr vẫn ở tại đây mà không gặp bất cứ trở ngại nào. Do việc mua bán nhà là giả tạo nên không cần

thiết phải đưa vợ Ông Ph vào tham gia tố tụng vì khÔng Phhát sinh quyền và nghĩa vụ gì của các bên.

Về việc Ông Ph thay đổi địa chỉ, bà Tr hoàn toàn không biết. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng, bà Tr và gia đình vẫn ở trong căn nhà này. Điều đó có nghĩa là giao dịch dân sự giữa các bên vẫn chưa hoàn thành nhưng Ông Ph thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho bà Tr biết về địa chỉ mới là lỗi của Ông Ph. Do đó, bà Tr đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phhạm Hữu Thiện, bà Nguyễn Ánh Hồng do ông Trần Viết H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Thiện, bà Hồng thống nhất với ý kiến của bà Tr.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phhạm Văn T (chết năm 2019) là bà Lê Thị Tr và Ông Phhạm Hữu Thiện do ông Trần Viết H là người đại diện theo ủy quyền thống nhất với ý kiến của bà Tr.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Căn cứ Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá số: A.175/18/SaigonPA/HS ngày 01/10/2018 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn thì giá trị quyền sử dụng đất của căn nhà trên vào tháng 6/2008 là 3.455.539.415 (Ba tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu năm trăm ba mươi chín ngàn bốn trăm mười lăm) đồng. Trong khi Hợp đồng mua bán nhà được ký giữa bà Tr và Ông Ph tại Phòng công chứng D vào ngày 26/6/2008 thì thể hiện giá trị chuyển nhượng của căn nhà số 35/8 Khu phố C, đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và cho đến nay Ông Ph vẫn chưa đăng bộ, bà Tr cùng gia đình vẫn sinh hoạt bình thường trong căn nhà đã bán. Điều đó chứng tỏ Hợp đồng mua bán nhà nêu trên là giả tạo nên vô hiệu.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết:

Tại Đơn tường trình ngày 26/01/2019, bị đơn ông Nguyễn Ái Ph trình bày: Trước đây ông sinh sống tại địa chỉ số 28/5/4A đường Văn Chung, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đến tháng 8/2008 ông bán nhà chuyển về số 210 đường 19/5B, phường Th, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và có đăng ký hộ khẩu tại đây. Năm 2010 cả gia đình Ông Ph sang Mỹ định cư. Do đó, Tòa án nhân dân quận T thụ lý, giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền.

Ông Trần Viết H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Tr trình bày: Bà Tr chỉ biết địa chỉ của Ông Ph là tại số 28/5/4A đường Văn Chung, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, còn địa chỉ số 210 đường 19/5B, phường Th, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bà Tr chỉ nghe nói khi đi tìm Ông Ph. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh ngày 04/8/2017 của Công an phường Th, quận P thì Ông Ph không thường trú hoặc tạm trú tại địa chỉ số 210 đường 19/5B, phường Th, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, bà Tr không đồng ý với ý kiến của Ông Ph là vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T.

Xét, căn cứ Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị Tr và ông Nguyễn Ái Ph, số 025357/HĐ-MBN, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 lập tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh thì địa chỉ của Ông Ph được ghi là: “28/5/4A đường Văn Chung, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh”. Theo kết quả trả lời xác minh ngày 13/11/2017 của Công an Phường 13, quận T thì ông Nguyễn Ái Ph không còn sinh sống tại địa phương từ năm 2000, bán nhà đi đâu không rõ.

Theo quy định tại Điều 40 của Bộ luật Dân sự thì: Nơi cư trú của cá nhân là nơi người đó thường xuyên sinh sống hoặc nơi người đó đang sinh sống. Trường hợp một bên trong quan hệ dân sự thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ thì phải thông báo cho bên kia biết về nơi cư trú mới.

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, gia đình bà Tr vẫn cư trú, sinh hoạt bình thường tại địa chỉ số 35/8 Khu phố C, đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà mà các bên đã ký là chưa được thực hiện xong. Đối chiếu với quy định nêu trên của pháp luật thì khi thay đổi địa chỉ Ông Ph phải có nghĩa vụ thông báo cho bà Tr, ông Từ nhưng bà Tr xác định không có thông tin gì về việc Ông Ph thay đổi địa chỉ. Ông Ph cũng không chứng minh được là có thông báo địa chỉ mới cho bà Tr.

Trong vụ án này, khi khởi kiện bà Tr đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của Ông Ph được ghi trong hợp đồng mua bán nhà. Mặc dù, tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của Ông Ph cung cấp được bằng chứng là Ông Ph đã chuyển qua địa chỉ mới tại số 210 đường 19/5B, phường Th, quận P và sau đó sống tại địa chỉ 6542 Crista Palma Dr Huntington Beach, CA 92647, USA (Hoa Kỳ) nhưng Ông Ph không thông báo cho bà Tr, còn theo kết quả của Công an phường Th, quận P trả lời xác minh cho Tòa án thì Ông Ph không thường trú, tạm trú tại địa chỉ này và Công an Phường 13, quận T thì cho biết Ông Ph bán nhà đi đâu không rõ. Căn cứ Điểm a Khoản 2 Điều 6 của Nghị

quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì trường hợp này được xem là Ông Ph đã cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án nhân dân quận T thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

Ngày 26/6/2008, bà Lê Thị Tr có ký hợp đồng với ông Nguyễn Ái Ph về việc mua bán nhà ở số 35/8 Khu phố C, Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được Phòng công chứng số 04, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Ngày 05/9/2018, bà Tr khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà với lý do giao dịch này là giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự vay tiền. Bà Tr cung cấp cho Tòa án bản photo Giấy vay tiền đề ngày 24/6/2008 và Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị Tr và ông Nguyễn Ái Ph, số 025357/HĐ-MBN, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 lập tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Tr xác nhận bản chính Giấy vay tiền đã thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án, còn người đại diện theo ủy quyền của Ông Ph không thừa nhận có Giấy vay tiền này và cho rằng đây là chứng cứ giả do bà Tr tạo ra nhằm chiếm đoạt tài sản của Ông Ph, giữa Ông Ph, bà Tr chỉ tồn tại một quan hệ duy nhất là mua bán nhà. Xét, tại Khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng Dân sự có quy định: “Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”. Như vậy, Giấy vay tiền bản photo mà bà Tr cung cấp chưa được coi là chứng cứ của vụ án.

Xét hợp đồng mua bán nhà ở số 35/8 Khu phố C, đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá số: A.175/18/SaigonPA/HS ngày 01/10/2018 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn thì giá thị trường nhà và đất nêu trên vào tháng 6/2008 là 3.455.539.415 (Ba tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu năm trăm ba mươi chín ngàn bốn trăm mười lăm) đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng không tương ứng với giá trị nhà đất thực tế, có sự chênh lệch nhau quá lớn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khai rằng, hợp đồng ghi là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng nhưng thực tế Ông Ph mua nhà của bà Tr với giá 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu) đồng và đã giao đủ tiền cho bà Tr. Tuy nhiên, lời khai này của bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận, bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì khác để chứng minh có việc giao nhận số tiền nêu trên nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Mặt khác, hợp đồng mua bán nhà được ký giữa bà Tr và Ông Ph vào ngày 26/6/2008 nhưng cho đến nay đã hơn mười một năm gia đình bà Tr vẫn sinh sống tại căn nhà này. Theo kết quả xác minh mà Tòa án thu thập được thì ở địa

phương không nhận được bất cứ đơn thư khiếu nại nào của Ông Ph đối với gia đình bà Tr về bất cứ vấn đề gì liên quan đến căn nhà mà chỉ có bà Tr khởi kiện Ông Ph tại Tòa án nhân dân quận T. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày, vào năm 2010 bị đơn có nhận được thông báo của Tòa án nhân dân Quận X với nội dung là đã thụ lý đơn khởi kiện của bà Lê Thị Tr về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị Tr và ông Nguyễn Ái Ph, số 025357/HĐ-MBN, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 lập tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh. Phía nguyên đơn cũng thừa nhận bà Tr có khởi kiện Ông Ph tại Tòa án nhân dân Quận X yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng mua bán nhà vô hiệu. Nhưng sau khi thụ lý, Tòa án nhân dân Quận X đã đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho bà Tr với lý do không thuộc thẩm quyền giải quyết. Như vậy, nếu có việc giao dịch mua bán nhà giữa bà Tr và Ông Ph, cũng như có việc Ông Ph cho bà Tr ở lại nhà trong khi chưa sử dụng như Ông Ph trình bày thì khi bà Tr khởi kiện, có nghĩa là đã phá vỡ sự tin tưởng và an toàn trong giao dịch giữa đôi bên. Lẽ ra, trong trường hợp này, Ông Ph phải gặp bà Tr để yêu cầu giao nhà hoặc nếu trước đó đã có cam kết thì làm cam kết lại chứ không thể có việc vẫn cho bà Tr và gia đình ở tiếp và để bây giờ bà Tr vẫn là người chủ động khởi kiện Ông Ph. Việc gia đình bà Tr sinh hoạt bình thường trong căn nhà đã bán suốt mười một năm qua mà không gặp bất kỳ trở ngại nào từ phía người mua nhà trong khi các bên không có thỏa thuận nào khác là không phù hợp với lẽ thông thường trong giao dịch mua bán nhà và không phù hợp với Điều 5 của hợp đồng mà các bên ký kết là: "...quyền sở hữu nhà nêu trên được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hợp đồng này được Phòng công chứng chứng nhận".

Với các tình tiết như đã phân tích, tuy là chứng cứ gián tiếp nhưng đủ cơ sở để xác định việc giao kết Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Tr và Ông Ph là giả tạo, không có thật, trong đó chứng cứ về chênh lệch giá được thể hiện rõ nhất. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 025357/HĐ-MBN, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 lập tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số 35/8 (số mới 138-140) đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do giả tạo là có cơ sở.

Xét, trong hợp đồng mua bán nhà ở thể hiện: "Giá mua bán toàn bộ căn nhà nêu trên là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Bên mua thanh toán một lần cho bên bán bằng đồng Việt Nam. Bên mua giao và bên bán nhận đủ số tiền mua bán căn nhà nêu trên. Việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật". Nguyên đơn khai giao dịch giữa các bên là vay tài sản và Hợp đồng mua bán nhà ký để bảo đảm cho số nợ vay đó. Mặc dù trên hợp đồng ghi "bên mua giao và bên bán nhận đủ số tiền" nhưng sau khi ký bị đơn cũng chưa giao tiền cho nguyên đơn. Còn bị đơn thì khẳng định không có việc vay tiền, quan hệ của các bên là mua bán nhà. Như đã phân tích, hợp đồng mua bán nhà là không có thật, vô hiệu do giả tạo nên lời trình bày của bà Tr là hợp đồng mua bán nhà nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu Tòa án giải

quyết quan hệ này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các đương sự được quyền khởi kiện để được giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Đối với vấn đề Ông Ph nêu rằng, ông có vợ là bà Đặng Thị H và việc mua bán nhà với bà Tr được ký kết trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng nhưng Tòa sơ thẩm không đưa bà Hòa vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Xét, do giao dịch mua bán nhà được ký kết giữa bà Tr và Ông Ph là giả tạo, không có thật nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch. Các bên cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến tài sản nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Hòa. Do đó không cần thiết phải đưa bà Hòa vào tham gia tố tụng.

Từ sự phân tích trên, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ái Ph về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị Tr và ông Nguyễn Ái Ph, số 025357/HĐ-MBN, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 lập tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc bà Tr cùng gia đình phải giao nhà cho Ông Ph; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Ông Ph không được Tòa chấp nhận nên Ông Ph phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 124 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 của 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;

Căn cứ Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ái Ph. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Tr:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị Tr và ông Nguyễn Ái Ph, số 025357/HĐ-MBN, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 lập tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số 35/8 (số mới 138-140) đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông Nguyễn Ái Ph trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12347 ngày 26/11/2003 do UBND Quận X cấp cho Ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tr tại địa chỉ số 35/8 (số mới 138-140) đường Ph, phường Tân Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp Ông Ph không trả, làm mất hoặc cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền không thi hành được liên quan đến việc trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Tr thì bà Tr được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ái Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng.

Bà Lê Thị Tr không Phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Tr tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tổng cộng là 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0007066 ngày 27/10/2017 và Biên lai thu số AA/2017/0008383 ngày 25/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ái Ph phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà Ông Ph đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0038615 ngày 13/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Ph đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận T;
- TAND quận T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20).

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

Phạm Hồng Loan

