

Bản án số: 895/2018/DSPT

Ngày: 03/10/2018

Về việc: “*Tranh chấp hợp
đồng mua bán nhà*”.

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Chí Sang

2. Bà Đặng Huyền Phương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Lê Hoàng Yến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Ông Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số: 347/2018/TLPT-
DS ngày 02 tháng 8 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2018/DSST ngày 20/6/2018 của Tòa án
nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3617/2018/QĐPT-DS ngày 14
tháng 8 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 6982/2018/QĐ-PT ngày 05
tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7708/2018/ QĐ-PT ngày 26
tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu A, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Số 19 tổ H, phường N, quận C, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Số 662/15 đường S, Phường H, Quận M Thành phố Hồ Chí
Minh

Bị đơn:

1/ Ông Đỗ Thế B, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Số BB8 T, cư xá B, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị Phương C, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số BB8 T, cư xá B, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Phương C: Ông Đỗ Thế
B, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Số BB8 T, cư xá B, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy ủy quyền số 004466 ngày 07/6/2017 tại Văn phòng công chứng X).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Vĩnh T – Luật sư của Văn phòng luật sư Y thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TNHH Một thành viên D.

Trụ sở: Tầng trệt, tầng lửng, tầng 2, 3, 15 Tòa nhà P, số 138-142 H, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: S, chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông K và ông Lâm Văn Q (có đơn xin không tham gia phiên tòa)

Theo Giấy ủy quyền số PCTT-2018-51 ngày 29/01/2018 và giấy ủy quyền ngày 21/8/2018 của Ngân hàng TNHH Một thành viên D

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/8/2017 và tại các bản tự khai của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu A trình bày như sau:

Ngày 27/3/2017, ông Nguyễn Hữu A cùng ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002038, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 27/3/2017). Theo hợp đồng trên hai bên thống nhất ông A đồng ý bán toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng toàn bộ thửa đất tại địa chỉ 21-23 Đ, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông B và bà C với giá là 10.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng công chứng thì ngày 28/3/2017, hai bên ký tiếp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cũng căn nhà trên với giá mua bán là 18.250.000.000 đồng (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 28/3/2017). Tại hợp đồng này bên ông B và bà C còn nợ lại ông A số tiền mua bán là 200.000.000 đồng và thanh toán khi ông A lắp xong thang máy, máy bơm, phòng cháy chữa cháy, hệ thống báo cháy. Do ông B và bà C không thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu nên ngày 18/4/2017, ông A khởi kiện yêu cầu trả số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 23/5/2017, ông A có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” không được cho thuê và thay đổi hiện trạng đối với tài sản đang tranh chấp là căn nhà 21-23 Đ, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 26/5/2017, Tòa án nhân dân Quận M ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2017/QĐ-KCTT quy định tại Điều 127 Bộ luật Tố tụng dân sự cấm ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C cho cá nhân, tổ chức khác thuê và sử dụng căn nhà 21-23 Đ, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/8/2017, ông A nộp đơn yêu cầu bổ sung đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002038 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2017 tại Văn phòng công chứng X vì giá mua bán tại hợp đồng công chứng và giá mua bán thực tế hai bên thỏa thuận khác nhau và có sự chênh lệch quá lớn không đúng quy định pháp luật. Ông A đồng ý trả lại số tiền mua bán đã nhận sau khi trừ đi 200.000.000 đồng bên mua còn giữ là 18.050.000.000 đồng cho ông B và bà C cũng như ông sẽ nhận lại căn nhà đã mua bán.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông A rút yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả số tiền mua nhà còn thiếu là 200.000.000 đồng và xin thay đổi yêu cầu khởi kiện bổ sung là tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002038 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2017 tại Văn phòng công chứng X là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối với số tiền bên mua nhà bỏ ra để lắp đặt thang máy, máy bơm cũng như thanh toán khoản điện, nước thì ông A đồng ý trả lại là 106.000.000 đồng, những nội dung còn lại ông vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

Bị đơn ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C trong các bản tự khai cũng như có bà Lê Thị P là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Quá trình ký Hợp đồng cũng như thực hiện hợp đồng đúng như ông A trình bày. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu là 200.000.000 đồng là do nguyên đơn không thực hiện đúng cam kết ghi trong hợp đồng ngày 28/3/2017 và bị đơn phải bỏ tiền để hoàn tất nghĩa vụ cam kết của nguyên đơn là 106.000.000 đồng. Toàn bộ chi phí này bị đơn đã giao nộp chứng cứ chứng minh cho Tòa nên chỉ đồng ý trả lại số tiền 94.000.000 đồng cho nguyên đơn. Đối với yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện bổ sung thì bị đơn cũng không đồng ý. Vì tất cả quá trình mua bán, giao dịch đều là sự thỏa thuận và tự nguyện của hai bên, không bị ép buộc và tiến hành mua bán tại công chứng đúng quy trình pháp luật nên không có cơ sở hủy hay tuyên bố Hợp đồng ngày 27/3/2017 là vô hiệu. Mặc khác, căn nhà này bị đơn đã hoàn thành xong nghĩa vụ pháp lý và đã được UBND Quận M cập nhật biến động ngày 30/3/2017 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 152314, số vào sổ cấp GCN: CH01674 ngày 23/10/2014. Hiện ông B và bà C đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà trên với Ngân hàng TNHH Một thành viên Y (Việt Nam) (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Y) và cũng không có yêu cầu gì đối với hợp đồng thế chấp này.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2017/QĐ-KCTT ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận M.

Đối với số tiền bị đơn đã bỏ ra để sửa chữa, tu bổ căn nhà thì bị đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này vì đây là nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp

của bị đơn. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác trong vụ án này, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu nguyên đơn và đồng ý để bị đơn hoàn tất nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu là 94.000.000 đồng cho nguyên đơn. Hiện căn nhà do ông B và bà C đang sử dụng không cho ai thuê, mượn và ở tại đây.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đồng ý cùng với nguyên đơn ký tiếp một phụ lục hợp đồng để hai bên tiến hành mua bán căn nhà đúng theo quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TNHH Một thành viên D (sau đây gọi tắt là Ngân hàng D) có bản tự khai gửi đến Tòa trình bày: Ngân hàng D là ngân hàng kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Y xác định: Ngày 22/3/2017 ông B và bà C có ký Hợp đồng tín dụng số tham chiếu 0920980015 và ngày 11/4/2017 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0920980015M/2017 đối với căn nhà 21-23 Đ, Phường M, Quận M với Ngân hàng Y. Ngày 30/01/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M chứng nhận thay đổi bên nhận thế chấp từ Ngân hàng Y sang Ngân hàng D. Quá trình giải quyết vụ án tranh chấp này Ngân hàng D đề nghị Tòa không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách nào vì Ngân hàng không phải là bên liên quan trực tiếp đến vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002038 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X ngày 27/3/2017 ký giữa ông Nguyễn Hữu A và ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C là vô hiệu.

Ông Nguyễn Hữu A có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C số tiền 18.050.000.000 đồng là tiền bán nhà 21-23 Đ, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và 106.000.000 đồng là tiền lắp đặt hệ thống thang máy, máy bơm phòng cháy chữa cháy của căn nhà trên. Tổng cộng là 18.156.000.000 đồng.

Ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ nhà và đất tại 21-23 Đ, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hữu A.

Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0920980015M/2017 ngày 11/4/2017 công chứng chứng thực số công chứng 006828, quyền số 4 ngày 11/4/2014 tại Phòng công chứng M đối với căn nhà 21-23 Đ, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C với Ngân hàng Y và ngày 30/01/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận M chứng nhận thay đổi bên nhận thế chấp từ Ngân hàng Y sang Ngân hàng D.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu A yêu cầu bị đơn ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C hoàn trả số tiền mua nhà còn thiếu là 200.000.000 đồng.

Hai bên thi hành cùng lúc khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu A, ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết thủ tục về thuế và cập nhật quyền sở hữu tài sản theo quy định pháp luật.

Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 127 Bộ luật Tố tụng dân sự được Tòa án nhân dân Quận M áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2017/QĐ-KCTT ngày 26/5/2017.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/6/2018, bị đơn ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

Ngày 19/7/2018, Viện Trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 39/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút quyết định kháng nghị, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu A đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

Bị đơn ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các tình tiết của vụ án làm xâm hại đến quyền lợi của bị đơn. Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vì việc mua bán đã gần hoàn tất, bị đơn đã nộp thuế trước bạ sang tên đăng bộ, nguyên đơn đã bàn giao nhà cho bị đơn sử dụng. Do đó, việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và ký một phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá mua bán là phù hợp với

thực tế. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn, công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002038 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X ngày 27/3/2017 là có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Về tố tụng: Bản án sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu A và ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C có công chứng số 002038 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X ngày 27/3/2017 nhưng cấp sơ thẩm không đưa Văn Phòng Công chứng X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là vi phạm Điều 34, 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002038 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X ngày 27/3/2017 ký giữa ông Nguyễn Hữu A và ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C về hình thức, nội dung đúng quy định Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên trong giai đoạn thanh toán, nếu có phát sinh tranh chấp thì tranh chấp phần nghĩa vụ thanh toán.

Án sơ thẩm áp dụng văn bản quy định tính thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng nhà ở và đất ở để lập luận ông A, ông B bà C thỏa thuận giá chuyển nhượng thấp hơn để trốn thuế là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba và tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là chưa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ. Bởi lẽ, căn cứ Công văn số 14059/CCT-TBKQ ngày 10/11/2017 Chi cục thuế Quận M trả lời cho Tòa đã xác định nghĩa vụ tài chính và các đương sự đã thực hiện nộp thuế ngày 29/3/2017 nên không có cơ sở kết luận các bên trốn thuế. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vi phạm Điều 129; Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0920980015M/2017 ngày 11/4/2017 giữa ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C với Ngân hàng Y và ngày 30/01/2018 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M chứng nhận thay đổi bên nhận thế chấp từ Ngân hàng Y sang Ngân hàng D là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như không có yêu cầu phản tố, đề nghị của bị đơn; yêu cầu độc lập, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vi phạm Điều 266 Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí không có giá ngạch đối với tranh chấp hủy hợp đồng mua bán nhà và hoàn lại tiền bị đơn đã bỏ ra để lắp đặt thang máy, máy bơm, cũng như thanh toán khoản điện, nước là không đúng, mà cần

phải tính án phí có giá ngạch theo quy định tại Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Án sơ thẩm giải quyết đã vi phạm về tố tụng và nội dung như đã nêu trên, kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, với nhận định trên việc cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu A và bị đơn ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C là không có cơ sở mà cần công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có công chứng là phù hợp nên không cần thiết phải đưa Văn phòng công chứng X vào tham gia tố tụng.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 21 – 23 Đ, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng Công chứng x chứng nhận công chứng số 002038 ngày 27/3/2017 (từ BL 19 đến BL 22) với lý do nguyên đơn căn cứ yêu cầu là giá mua bán 10.000.000.000 đồng là giá trị không chính xác. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được hai bên mua bán xác lập hoàn toàn tự nguyện, về giá mua bán do hai bên thống nhất ghi giá là 10.000.000.000 đồng, là có chênh lệch 8.250.000.000 đồng so với giá thực tế, mà hai bên thỏa thuận để thanh toán và thể hiện rõ trên bản hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 28/3/2017 (không có công chứng chứng thực) (từ BL 23 đến BL 26) với nội dung như nhau, chỉ khác về giá mua bán chuyển nhượng như trên.

Theo Hợp đồng công chứng số 002038 tại Điều 3 quy định rất rõ về việc giao nhận và đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở như sau: “... 1. Bên A có nghĩa vụ bàn giao nhà ở và thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này đúng như hiện trạng cùng với giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngay sau khi bên B hoàn thành việc thanh toán...”. Tuy nhiên, sau khi bên ông B và bà C tiến hành nhận nhà đất và giao tiền thì phát hiện thang máy của căn nhà cũng như máy bơm phòng cháy chữa cháy, hệ thống báo cháy không còn như hiện trạng nêu trong hợp đồng, nên chỉ giao cho ông A 18.050.000.000 đồng và giữ lại 200.000.000 đồng để yêu cầu phía ông A lắp lại thang máy, máy bơm phòng cháy chữa cháy và hệ thống báo cháy, nhưng phía ông A không thực hiện, nên ông B, bà C phải kêu người đến gắn lại thang máy, máy bơm phòng cháy chữa cháy, hệ thống báo cháy. Hiện nay, nhà đất trên bị đơn đã quản lý sử

dụng và đã cập nhật biến động sang tên chủ quyền, đồng thời cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với nhà nước.

Xét thấy, việc hai bên mua bán lập hai hợp đồng khác nhau về giá nhằm mục đích nộp thuế ít đi như hai bên đã thống nhất khai rõ, do đó cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung giá mua bán ghi không chính xác để cho rằng vi phạm pháp luật về nghĩa vụ nộp thuế và căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự để tuyên bố hợp đồng vô hiệu vì giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, lý do này là chưa đủ căn cứ, vì đây là sự thỏa thuận giá mua bán của các bên, giao dịch chuyển nhượng là có thật, không có giả tạo, thực tế cũng đã thực hiện gần như xong (đã thanh toán 18.050.000.000 đồng, chỉ còn thiếu 200.000.000 đồng do bị đơn giữ lại để cân trừ chi phí lắp đặt thang máy, thiết bị phòng cháy chữa cháy...), nếu các bên có hành vi trốn thuế thì thuộc phạm vi điều chỉnh của cơ quan thuế về việc truy thu thuế (nếu có). Hơn nữa, tại Công văn số 14059/CCT-TBKQ ngày 10/11/2017 Chi cục thuế Quận M trả lời cho Tòa đã xác định nghĩa vụ tài chính và các đương sự đã thực hiện nộp thuế ngày 29/3/2017. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng này vẫn có giá trị thực hiện đối với hai bên giao dịch chuyển nhượng.

Nhà đất trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0920980015M/2017 ngày 11/4/2017 công chứng chứng thực số công chứng 006828, quyền số 4 ngày 11/4/2014 tại Phòng công chứng M ký giữa ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C với Ngân hàng Y và ngày 30/01/2018 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M chứng nhận thay đổi bên nhận thế chấp từ Ngân hàng Y sang Ngân hàng D để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 0920980015 ngày 22/3/2017. Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự khác không yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp này, nhưng cấp sơ thẩm vẫn xét và tuyên hủy hợp đồng thế chấp nêu trên là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự. Đồng thời, tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp nêu trên ông B và bà C đã được UBND Quận M cập nhật biến động ngày 30/3/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 152314, số vào sổ cấp GCN: CH01674 ngày 23/10/2014. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thế chấp là không có căn cứ.

Tuy nhiên, theo Văn bản số LC-2018-29 ngày 03/10/2018 của Ngân hàng D Việt Nam thì bên vay (ông B và bà C) đã thanh toán đầy đủ khoản vay đối với Ngân hàng D theo đúng cam kết trong Hợp đồng tín dụng số 0920980015 ngày 22/3/2017. Do đó, căn nhà tại địa chỉ số 21-23 Đ, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo khoản vay nói trên đã được giải chấp, nên việc Ngân hàng D có đơn xin không tham gia tố tụng là có cơ sở chấp nhận.

Xét, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Bản án sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu A và ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C có công chứng số 002038 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X ngày 27/3/2017 nhưng cấp sơ thẩm không đưa Văn Phòng

Công chứng X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là vi phạm Điều 34, 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc cấp sơ thẩm đã quyết định không đưa Văn phòng công chứng X vào tham gia tố tụng với lý do Văn phòng công chứng không có lỗi trong việc công chứng hợp đồng, mà do lỗi hai bên cố ý khai giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế nhằm trốn thuế. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Nếu có căn cứ buộc hủy bỏ hợp đồng công chứng này sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng công chứng, thì Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đưa Văn phòng công chứng này vào tham gia tố tụng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Tuy nhiên, trường hợp cấp phúc thẩm đã quyết định sửa án về nội dung này, không hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng chứng nhận, nên việc Tòa sơ thẩm không triệu tập Văn phòng công chứng X vào tham gia tố tụng tuy có thiếu sót nhưng cũng không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Văn phòng công chứng này.

Về nội dung Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002038 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X ngày 27/3/2017 ký giữa ông Nguyễn Hữu A và ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C về hình thức, nội dung đúng quy định Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên trong giai đoạn thanh toán, nếu có phát sinh tranh chấp thì tranh chấp phần nghĩa vụ thanh toán, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm về việc Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 002038 ngày 27/3/2017 của Văn phòng công chứng X có hiệu lực pháp luật thi hành.

Xét thấy như lời khai của hai bên nguyên đơn và bị đơn đã trình bày, có căn cứ xác định bị đơn đã chi phí lắp đặt thang máy, máy bơm phòng cháy chữa cháy... với số tiền là 106.000.000 đồng và nguyên đơn cũng thống nhất là sẽ hoàn lại cho bị đơn số tiền này nếu như nhận lại nhà như án sơ thẩm đã tuyên; Nguyên đơn ban đầu khởi kiện đòi bị đơn trả số tiền còn thiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là 200.000.000 đồng, bị đơn đã đồng ý trả số tiền còn lại cho nguyên đơn sau khi cân trừ chi phí lắp đặt thang máy, máy bơm, phòng cháy chữa cháy là 106.000.000 đồng. Do tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ còn hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/3/2017, nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu nguyên đơn đòi bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng, nhưng sơ thẩm đã chấp nhận ý kiến của bị đơn đối với chi phí lắp đặt thang máy, máy bơm phòng cháy chữa cháy là 106.000.000 đồng và buộc nguyên đơn hoàn trả lại cho bị đơn số tiền này. Do sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng hợp đồng vô hiệu, nên hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 27/3/2017 tại Văn phòng công chứng X vẫn có hiệu lực thực hiện, nên cần giải quyết triệt để tồn tại của hợp đồng chuyển nhượng là vấn đề thanh toán như hai bên đã thống nhất lời khai, Hội đồng xét xử quyết định ghi nhận ý kiến của bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền thanh

toán theo hợp đồng chuyển nhượng còn thiếu là 200.000.000 đồng – 106.000.000 đồng = 94.000.000 đồng là phù hợp với lời khai của các bên đối với khoản tiền còn nợ này giữa hai bên.

Xét về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí không có giá ngạch đối với tranh chấp hủy hợp đồng mua bán nhà và hoàn lại tiền bị đơn đã bỏ ra để lắp đặt thang máy, máy bơm, cũng như thanh toán khoản điện, nước là không đúng, mà cần phải tính án phí có giá ngạch theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội tránh thất thoát tiền cho Nhà nước.

Án phí được tính là: Bị đơn phải chịu trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 94.000.000 đồng x 5% = 4.700.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận lời đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm số 210/2018/DS-ST ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận M.

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

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Sửa bản án sơ thẩm.

- Áp dụng các Điều 116, 117, 400, 401 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 118, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014;
- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu A về việc Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002038 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng X ngày 27/3/2017 ký giữa ông Nguyễn Hữu A và ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C là vô hiệu.

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002038 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công

chứng X ngày 27/3/2017 ký giữa ông Nguyễn Hữu A và ông Đỗ Thế B, bà Nguyễn Thị Phương C có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận bị đơn tự nguyện trả cho nguyên đơn số tiền còn thiếu là 94.000.000 đồng sau khi căn trừ tiền lắp đặt thang máy, tiền điện nước là 106.000.000 đồng (200.000.000 đồng – 106.000.000 đồng = 94.000.000 đồng).

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu A yêu cầu bị đơn ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C hoàn trả số tiền mua nhà còn thiếu là 200.000.000 đồng.

Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 127 Bộ luật Tố tụng dân sự được Tòa án nhân dân Quận M áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2017/QĐ-KCTT ngày 26/5/2017.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu A phải chịu là 300.000 đồng.

Ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C phải chịu là 4.700.000 đồng.

Trả lại cho Nguyễn Hữu A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0001235 ngày 18/4/2017; số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0001633 ngày 16/8/2017 và số tiền 62.825.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0040232 ngày 25/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Đỗ Thế B và bà Nguyễn Thị Phương C mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai thu tiền số AA/2018/0016005 và số AA/2018/0016006 cùng ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án theo quy định tại các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận 10;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (20).

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

Phạm Thị Thảo

