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

Bản án số: 1113/2019/DS-PT
Ngày: 27/11/2019
V/v: 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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Kim

2. Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 11 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 445/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 334/2019/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5397/2019/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Liên H, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số 65/D40 Đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 26A đường NVL, Phường ,MI, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Hoàng Văn H4, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 12/4K1 (nay là số 965/128/51), đường QT, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H4: Ông Trần Nghiêm Công M1, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: Số 12/4K1 (nay là số 965/128/51), đường QT, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 13232, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2019 tại Văn phòng công chứng Quận 12)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H4: Bà Phạm Đoàn Thanh D - Luật sư thuộc Công ty Luật Trách nhiệm H4 hạn The Legal.

Địa chỉ: 496/46/22C DQH, Phường S, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty CP Đầu tư Xuất Nhập Khẩu và Dịch vụ Vận tải MP

Địa chỉ trụ sở: Số 11 đường LT, Phường MH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hữu N (vắng mặt)

3.3. Ông Lê Công H1 (có mặt)

3.4. Bà Lê Thị Mỹ H2 (có mặt)

3.5. Bà Trần Thị Thanh H3 (có mặt)

3.6. Trẻ Lê Quốc A, sinh năm 2012

3.7. Trẻ Lê Thanh P, sinh năm 2017

Cùng địa chỉ cư trú: Số 65/D40, Đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật cho trẻ Lê Quốc A và Lê Thanh P là ông Lê Công H1 (có mặt) và bà Trần Thị Thanh H3 (có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Hoàng Văn H4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Liên H trình bày:

Ngày 04/6/2010 bà H mua căn nhà số 65/D40 Đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở H4 của bà Nguyễn Thị Hồng M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản số H00404/26882 do Ủy ban nhân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng M ngày 24/9/2009. Hình thức mua bán là ký hợp đồng mua bán giấy tay thông qua ông Hoàng Văn H4 (là người được bà M ủy quyền) với giá 2.100.000.000 đồng. Bà H đã thanh toán cho ông H4 1.900.000.000 đồng và nhận nhà vào ở từ năm 2010, số tiền còn lại hẹn sẽ thanh toán khi ký hợp đồng công chứng. Bà H nhiều lần yêu cầu ông H4 ký hợp đồng công chứng sang tên nhà cho bà H nhưng ông H4 không thực hiện. Đến khi bà H được Tòa án nhân dân quận Gò Vấp triệu tập tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa ông Vũ Văn Trung và ông Hoàng Văn H4 thì bà H mới biết bà M (do ông H4 đại diện) tiếp tục đem nhà, đất trên bán lại cho ông Vũ Văn T. Vụ việc được Tòa án nhân dân quận Gò Vấp và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết và xác định việc

mua bán là giả cách nên tuyên hủy hợp đồng mua bán, hủy giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông T đối với nhà, đất nêu trên.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà số 65/D40 Đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà H và bà M (do ông H4 đại diện ký) và buộc bà M phải hoàn tất thủ tục ký hợp đồng mua bán có công chứng sang tên chủ sở hữu nhà cho bà H. Số tiền 200.000.000 đồng còn thiếu bà H sẽ trả cho bà M sau khi hoàn tất thủ tục ký công chứng hợp đồng mua bán.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Hồng M trình bày: Thửa đất 906 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Phường MH (nay là Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của bà M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00404/26882 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/9/2009. Năm 2009 bà M đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Hoàng Văn H4. Tuy nhiên hai bên không lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà theo đề xuất của ông H4, bà M đã làm hợp đồng ủy quyền cho ông H4 được toàn quyền định đoạt thửa đất trên. Bà M cũng đã nhận đủ tiền nên không còn quyền lợi gì đối với thửa đất trên. Sau khi ông H4 nhận chuyển nhượng đất thì ông H4 mới xây nhà và thỏa thuận mua bán với bà Nguyễn Thị Liên H. Nay bà H khởi kiện tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà đất số 65/D40 Đường số SM, Phường MB, quận GV thì bà M có ý kiến mình chỉ là người đứng tên chủ sở hữu, sử dụng trên giấy tờ, còn chủ sở hữu, sử dụng thật sự mới là ông Hoàng Văn H4 và toàn bộ giấy tờ chủ quyền nhà đất bà M đã bàn giao cho ông H. Bà M không có quyền lợi, nghĩa vụ gì với bà H. Việc tranh chấp bà H và ông H4 tự giải quyết với nhau và bà M xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn H4 trình bày: Năm 2009 ông H4 nhận chuyển nhượng lô đất thửa số 906 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Phường MH (nay là Phường MB), quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị Hồng M nhưng không lập hợp đồng chuyển nhượng mà lập hợp đồng ủy quyền và ông H4 đã thanh toán hết tiền cho bà M. Sau đó, ông H4 đã cho xây dựng nhà trên thửa đất đã mua của bà M nay là nhà số là 65/D40 Đường số SM, Phường MB, quận GV. Năm 2010, ông H4 đã ký hợp đồng mua bán giấy tay bán căn nhà trên cho bà H với giá 2.100.000.000 đồng, bà H đã trả cho ông H4 1.700.000.000 đồng và nhận nhà để ở, số tiền 400.000.000 đồng còn lại hẹn trong vòng 1 tháng ra công chứng bà H sẽ thanh toán. Do không có tiền ra ký công chứng nên bà H xin đóng lãi là 3%/tháng cho đến khi nào bà H có tiền thì sẽ ra ký công chứng hợp đồng mua bán. Số tiền 200.000.000 đồng ông H4 nhận thêm vào ngày 30/01/2011 là tiền lãi. Nay bà H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán với bà M thì ông H4 không đồng ý vì ông H4 mới là chủ sở hữu thực sự đối với nhà đất nói trên. Nếu bà H muốn tiếp tục mua nhà

thì bà H phải trả cho ông H4 tiền gốc còn thiếu là 400.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 3%/tháng cho đến thời điểm hiện nay. Nếu bà H không đồng ý thì ông H4 đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 04/6/2010 đã ký giữa ông H4 và bà H và ông H4 sẽ trả lại số tiền 1.900.000.000 đồng đã nhận và trả thêm cho bà H 300.000.000 đồng tiền lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất Nhập Khẩu và Dịch vụ Vận tải MP do ông Đỗ Hữu Ngọc là người đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 22/10/2018 Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất Nhập Khẩu và Dịch vụ Vận tải MP (sau đây viết tắt là Công ty MP) mua căn nhà số 65/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị Hồng M do ông Hoàng Văn H4 đại diện ký bán với giá 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng có chứng nhận của Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty MP đã giao đủ tiền cho ông H4. Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên việc mua bán chỉ xem qua giấy tờ nhà, không xem xét thực tế nên không biết nhà đang có tranh chấp, việc mua bán cũng chỉ dừng lại ở việc ký hợp đồng chứ chưa thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên, chưa nhận nhà. Về việc tranh chấp giữa bà H với bà M không liên quan đến công ty MP. Công ty MP đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty MP với bà Nguyễn Thị Hồng M (do ông Hoàng Văn H4 đại diện); trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà không được công nhận mà có phát sinh thiệt hại thì Công ty MP sẽ khởi kiện bà M và ông H4 trong vụ kiện độc lập khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Lê Công H1, Lê Mỹ H2, Trần Thị Thanh H3 trình bày: Các ông bà là con của bà Nguyễn Thị Liên H hiện cùng sinh sống với bà H tại căn nhà số 65/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình chung sống, các ông bà không có đóng góp công sức gì trong việc tạo lập căn nhà trên nên các ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ kiện và xin được vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết, xét xử vụ kiện.

Ngày 26/10/2018 trên cơ sở Đơn yêu cầu của bà H, Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 39/2018/QĐ-BPKCTT về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với căn nhà số 65/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 334/2019/DS-ST ngày 02/8/2019, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ký ngày 04/6/2010 giữa bà Nguyễn Thị Liên H với ông Hoàng Văn H4 (đại diện cho bà Nguyễn Thị

Hồng M) đối với căn nhà số 60/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Liên H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Văn H4 số tiền 481.489.470đ (Bốn trăm tám mươi mốt triệu, bốn trăm tám mươi chín nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày ông Hoàng Văn H4 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Liên H không thi hành thì bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Ngay khi bà Nguyễn Thị Liên H thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền nhà cho ông Hoàng Văn H4, thì bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Hoàng Văn H4 có nghĩa vụ thực hiện ký với bà Nguyễn Thị Liên H hợp đồng mua bán có chứng nhận của tổ chức công chứng đối với căn nhà số 60/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS11874 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2018 cho bà Nguyễn Thị Hồng M). Nếu bà M và ông H4 không thực hiện thì bà H được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà, đất số 65/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 39/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đối với căn nhà số 65/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Hoàng Văn H4 thực hiện ký hợp đồng mua bán có chứng nhận của tổ chức công chứng với bà Nguyễn Thị Liên H; hoặc cho đến khi bà Nguyễn Thị Liên H tự thực hiện đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất trên.

5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 65/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 955, tờ bản đồ số 5) giữa bà Nguyễn Thị Hồng M (do ông Hoàng Văn H4 đại diện) với Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất Nhập Khẩu và Dịch vụ Vận tải MP do Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/10/2018, số công chứng 36309, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất Nhập Khẩu và Dịch vụ Vận tải MP có quyền khởi kiện yêu cầu xử lý hậu quả của Hợp đồng bị vô hiệu bằng một vụ kiện độc lập khác.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/8 /2019 ông Hoàng Văn H4 nộp đơn kháng cáo lý do không chấp nhận toàn bộ nội dung bản án. Yêu cầu Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liên H và yêu cầu bà H trả 400.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 3%/tháng tính từ năm 2010 cho ông H4.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo ông Hoàng Văn H4 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, phía nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H4.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H4 cho rằng: Việc ông H4 và bà H ký hợp đồng mua bán nhà giấy tay nên không có giá trị và do bà H không có tiền để trả số tiền mua nhà còn thiếu nên ông H4 bán nhà cho người khác là hợp pháp nên đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H4.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông H4 nêu ra không những không có căn cứ mà còn có sự mâu thuẫn khi đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn lại còn yêu buộc bà H phải trả cho ông H4 400.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 3%/tháng tính từ năm 2010 trong khi ông H4 xác nhận đã nhận số tiền mua bán nhà là 1.900.000.000 đồng và là người có lỗi khi không ra phòng công chứng ký hợp đồng theo quy định của pháp luật cho bà H mà lại đi bán căn nhà trên cho người khác.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn H4, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 334/2019/DS-ST ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

XÉT THẤY:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn H4 yêu cầu Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn

bà Nguyễn Thị Liên H và yêu cầu bà H trả 400.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 3%/tháng tính từ năm 2010 cho ông H4.

Đối với các đương sự là bà Nguyễn Thị Hồng M, Công ty CP Đầu tư Xuất Nhập Khẩu và Dịch vụ Vận tải MP đã được Tòa triệu hợp lệ nhưng vắng mặt do đó căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Xét, tại mục [3] trong phần nhận định của Bản án dân sự sơ thẩm 334/2019 DS-ST ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Hồng M ủy quyền cho ông Hoàng Văn H4 do Phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc chứng nhận ngày 20/10/2009; Hợp đồng mua bán nhà (giấy tay) ký ngày 04/6/2010 giữa bà Nguyễn Thị Liên H và ông Hoàng Văn H4; đối tượng mua bán là căn nhà số 60/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00404/26882 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/9/2009; Thửa đất số 906 (nay là thửa 955), tờ bản đồ số 05, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng M, mặc dù Hợp đồng mua bán nhà là do ông H4 ký kết, nhưng chủ thể của hợp đồng mua bán phải được xác định là bà M. Và căn cứ vào Bản án số 946/2014/DSPT ngày 30/7/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà M (do ông H4 đại diện) với ông Trung; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số CH02752 do UBND quận Gò Vấp đã cấp cho ông Vũ Văn Trung ngày 26/5/2011.

Ngày 02/10/2018 bà Nguyễn Thị Hồng M đã được xác lập lại quyền sở hữu, sử dụng nhà đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS11874 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Như vậy, chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà đất tại thời điểm hiện nay vẫn là bà M và bà H khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với bà M, yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán (do ông H4 đại diện cho bà M ký kết với bà H) là đúng đối tượng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ngày 04/6/2010, các bên thống nhất được đối tượng mua bán, giá cả, việc ra công chứng hợp đồng mua bán. Như vậy, tuy hợp đồng nói trên chưa được công chứng, chứng thực nhưng được ký kết trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên, không có tranh chấp, không trái pháp luật nên vẫn có giá trị thi hành đối với các bên giao kết.

Thực hiện hợp đồng, bà H khai nhận đã giao cho ông H4 tổng cộng 1.900.000.000 đồng và ông H4 đã bàn giao nhà cho bà H. Tuy ông H4 không thừa nhận số tiền 200.000.000 đồng nhận ngày 31/01/2011 là tiền mua bán nhà, nhưng ông H4 cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh về việc bà H đề xuất việc trả lãi 3%/tháng. Trong khi đó, tại bản hợp đồng ngày 04/6/2010,

chính ông H4 xác nhận "*đã nhận 200.000.000 đồng tiền nhà và tổng số tiền nhà đã nhận là 1.900.000.000 đồng*". Căn cứ vào lời xác nhận của ông H4 tại bản hợp đồng trên, sự thừa nhận của ông H4 tại bản tự khai ngày 21/11/2018 về tổng số tiền đã nhận là 1.900.000.000 đồng và là tiền bà H thanh toán tiền mua nhà. Từ đó Tòa cấp sơ thẩm xác định người vi phạm hợp đồng là ông H4 là có căn cứ.

Do Hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 04/6/2010 chưa có công chứng, chứng thực, ngày 12/11/2018 Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định số 120/2018/QĐBHTHTHĐ về việc buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng mua bán trong thời hạn 30 ngày nhưng phía bà M và ông H4 không đến Phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xét nội dung thỏa thuận của các bên tại hợp đồng mua bán nhà ngày 04/6/2010 là hợp pháp, không trái đạo đức, xã hội; việc mua bán nhà đã được bên mua thực hiện đến trên 90% giá trị hợp đồng và bên bán đã giao nhà cho bên mua ở ổn định từ năm 2009 đến nay. Việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không hoàn thiện hình thức của hợp đồng hoàn toàn do lỗi của phía người bán và còn do có phát sinh tranh chấp từ một vụ án khác cũng từ lỗi của người bán khiến cho sự việc tranh chấp phức tạp, kéo dài. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng, ngay tình của người mua nhà, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ngày 04/6/2010 và buộc các bên tiếp tục thực hiện nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là đúng.

Trong thời gian bà H đang có tranh chấp đối với căn nhà trên nhưng lại lợi dụng việc được bà M ủy quyền cho ông H4 thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận để tiếp tục bán cho Công ty MP là có yếu tố lừa dối đối với Công ty MP. Vì vậy cấp sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 65/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 955, tờ bản đồ số 5) giữa bà Nguyễn Thị Hồng M (do ông Hoàng Văn H4 đại diện) với Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất Nhập Khẩu và Dịch vụ Vận tải MP do Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/10/2018, số công chứng 36309, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo của ông H4 không có căn cứ nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo nêu trên của ông H4.

Xét, trong phần Quyết định của Bản án sơ thẩm quyết định tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 39/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp là không cần thiết. Vì Quyết định này là một quyết

định riêng biệt đã có hiệu lực pháp thi hành ngay khi ban hành và các đương sự không có khiếu nại gì cho đến nay quyết định này giữ nguyên giá trị. Cấp sơ thẩm nên rút kinh nghiệm về việc này.

[3] .Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn H4 không được chấp nhận nên ông H4 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn H4.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 334/2019/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

3.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ký ngày 04/6/2010 giữa bà Nguyễn Thị Liên H với ông Hoàng Văn H4 (đại diện cho bà Nguyễn Thị Hồng M) đối với căn nhà số 60/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Liên H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Văn H4 số tiền 481.489.470đ (Bốn trăm tám mươi mốt triệu, bốn trăm tám mươi chín nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày ông Hoàng Văn H4 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Liên H không thi hành thì bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3.3. Ngay khi bà Nguyễn Thị Liên H thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền nhà cho ông Hoàng Văn H4, thì bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Hoàng Văn H4 có nghĩa vụ thực hiện ký với bà Nguyễn Thị Liên H hợp đồng mua bán có chứng nhận của tổ chức công chứng đối với căn nhà số 60/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS11874 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2018 cho bà Nguyễn Thị Hồng M). Nếu bà M và ông H4 không thực hiện thì bà H được

quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà, đất số 65/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4.Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 39/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đối với căn nhà số 65/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Hoàng Văn H4 thực hiện ký hợp đồng mua bán có chứng nhận của tổ chức công chứng với bà Nguyễn Thị Liên H; hoặc cho đến khi bà Nguyễn Thị Liên H tự thực hiện đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất trên.

3.5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 65/D40 đường số SM, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 955, tờ bản đồ số 5) giữa bà Nguyễn Thị Hồng M (do ông Hoàng Văn H4 đại diện) với Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất Nhập Khẩu và Dịch vụ Vận tải MP do Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/10/2018, số công chứng 36309, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất Nhập Khẩu và Dịch vụ Vận tải MP có quyền khởi kiện yêu cầu xử lý hậu quả của Hợp đồng bị vô hiệu bằng một vụ kiện độc lập khác.

3.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng M phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Liên H phải chịu tiền án phí có giá ngạch là 23.259.580đ (Hai mươi ba triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi đồng). Xét miễn tiền án phí cho bà H theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Văn H4 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã đóng theo biên lai thu số AA/2019/0001368 ngày 19/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THA quận Gò Vấp ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thủy