

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 139/2025/DS-PT
Ngày: 27 - 8 - 2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, bồi thường thiệt hại”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Phạm Thị Duyên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Quốc Việt – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 693/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2025/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 554/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Hoàng Trần Thiên N, sinh năm 1971 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1960 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A P, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A P, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Cùng địa chỉ liên hệ: C V, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C V, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Quang N1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh K (có mặt).

Địa chỉ: Số H đường số B, Khu phố C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: G N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là G N, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi B1, sinh năm 1957 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: E H, khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là E H, khu phố C, phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phan Thế B2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: A đường A nối B, P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 11 đường A nối B, Phạm Thế H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3).

Địa chỉ: A H, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A H, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Thành C1, sinh năm 1991 (vắng mặt);

2. Công ty TNHH K (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp T, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

3. Công ty TNHH A.

Địa chỉ: Số A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1993 (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

5. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H.

Địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A P,

phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Cao Sơn A (có mặt).

6. Văn phòng C4.

Địa chỉ: A - B T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 198A - 200 T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hoàng Trần Thiên N, ông Nguyễn Thanh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản khai, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N trình bày:

Ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N (sau đây gọi tắt là ông C, bà N hoặc nguyên đơn) có quan hệ hôn nhân hợp pháp từ năm 1998. Đến năm 2024, ông C và bà N được Tòa án giải quyết cho ly hôn. Trong thời kỳ hôn nhân, ông C, bà N có tạo lập tài sản chung, trong đó có nhà, đất A N, phường P, Quận A, 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 vào sổ cấp GCN: CH1860 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/8/2011 (sau đây gọi tắt là nhà, đất A P). Nguyên đơn đã thế chấp nhà, đất 18 N tại A3 - Chi nhánh 9 theo Hợp đồng tín dụng số 63000LAV20091674 ngày 12/8/2009 và Hợp đồng thế chấp số 6300LCP201100862 ngày 26/9/2011 để đảm bảo cho khoản vay 80.000.000.000 đồng của Công ty TNHH Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ).

Giữa năm 2019, nguyên đơn có nhu cầu vay tiền để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và trả khoản vay đã đến hạn với A3 - Chi nhánh 9. Thông qua môi giới, nguyên đơn gặp ông Nguyễn Thanh B (sau đây gọi tắt là ông B hoặc bị đơn) và được bị đơn đồng ý cho vay tiền. Ngày 08/8/2019, ông C và bà N, A3 - Chi nhánh 9, Công ty Đ, ông B đã ký Biên bản thỏa thuận bốn bên có nội dung: A3 - Chi nhánh 9 đồng ý cho ông C, bà N chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 với điều kiện ông B thay mặt Công ty Đ trả cho A3 - Chi nhánh 9 khoản tiền 80.000.000.000 đồng để giải chấp tài sản. Sau khi ông B trả đủ 80.000.000.000 đồng cho A3 - Chi nhánh 9 và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, A3 - Chi nhánh 9 đã bàn giao toàn bộ bản chính hồ sơ nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 cho ông B giữ để tiếp tục thực hiện giao dịch/chuyển nhượng tài sản với ông C, bà N.

Để được bị đơn đồng ý cho vay tiền, ngày 11/8/2019 nguyên đơn và bị đơn đã ký Bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 và Phụ lục ngày 16/8/2019, có nội dung: Giá trị chuyển nhượng thực tế nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 là 180.000.000.000 đồng (đã bao gồm thuế), thống nhất ghi giá trị trên hợp đồng chuyển nhượng là 103.000.000.000 đồng; ông B có nghĩa vụ

trả cho ông C, bà N đúng và đủ 180.000.000.000 đồng. Đồng thời, hai bên còn thống nhất ông C, bà N được quyền mua/nhận chuyển nhượng lại nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 với giá 261.000.000.000 đồng (không bao gồm thuế) từ ngày 11/9/2019 đến hết ngày 10/8/2020. Tại Điều 5.2 Phần II Bản thỏa thuận còn ghi nhận trong thời gian 12 tháng kể từ ngày 11/8/2019 cho đến hết 10/8/2020, ông C, bà N được quyền thanh toán trước hạn, mỗi kỳ thanh toán không được dưới 03 tháng với chênh lệch đầu tư là 3,75%/tháng (không bao gồm thuế); số tiền thanh toán mỗi kỳ không dưới 50.000.000.000 đồng; ông B hứa trong khoảng thời gian này không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở A N cũng như chuyển nhượng cho bất kỳ bên thứ ba nào khác.

Sau khi ký thỏa thuận ngày 11/8/2019, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện các công việc như sau: Ngày 15/8/2019, ông B chuyển vào tài khoản của ông C tại A3 - Chi nhánh 9 số tiền 23.000.000.000 đồng. Cùng ngày 15/8/2019, nguyên đơn và bị đơn đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1, số công chứng 005448, quyền số 8 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán nhà, đất 18 N) với giá ghi trên hợp đồng 103.000.000.000 đồng. Nguyên đơn đã bàn giao bản chính toàn bộ giấy tờ liên quan nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 nhưng không được giữ bản chính hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn đã chuyển cho nguyên đơn tổng số tiền 177940.000.000 đồng, giữ lại 2.060.000.000 đồng để nộp thuế thu nhập cá nhân thay nguyên đơn.

Kể từ thời điểm vay tiền, nguyên đơn nhiều lần liên hệ bị đơn để bàn bạc việc muốn chuộc lại nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 nhưng bị đơn không hợp tác. Ngày 12/02/2020, nguyên đơn nhận được văn bản số 547.CNQ1 ngày 11/02/2020 của Văn phòng Đ - Chi nhánh Q về việc bổ sung hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính. Như vậy, bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận với nguyên đơn về việc không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 từ nguyên đơn sang bị đơn trong thời hạn nguyên đơn được chuộc lại tài sản.

Theo Biên bản hòa giải thành ngày 16/6/2022, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận nguyên đơn mua lại nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 với giá 300.000.000.000 đồng, thanh toán làm 03 đợt như sau: Đợt 1, ngày 17/6/2022 thanh toán 50.000.000.000 đồng; đợt 2, ngày 16/8/2022 thanh toán 100.000.000.000 đồng và đợt 3 ngày 16/10/2022 thanh toán 150.000.000.000 đồng. Việc thanh toán được thực hiện trực tiếp thông qua số tài khoản 100000151941 mở tại Ngân hàng N3 của ông Nguyễn Thanh B. Thực hiện theo Biên bản hòa giải thành ngày 16/6/2022, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 50.000.000.000 đồng nhưng do bị đơn không thực hiện đúng theo như thỏa thuận của các bên. Đồng thời, trong Biên bản hòa giải thành ngày 16/6/2022 không thể hiện nội dung bị đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 cho nguyên đơn.

Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 005448 ngày 15/8/2019 tại Văn phòng C2 vô hiệu do giả tạo.

- Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 và bản chính các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà, đất trên; nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 180.000.000.000 đồng đã vay và lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Tuyên hủy Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2019 và Phụ lục ngày 16/8/2019 về việc chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1.

- Buộc bị đơn căn trừ số tiền 50.000.000.000 đồng vào số tiền vốn gốc 180.000.000.000 đồng nguyên đơn đã vay.

Tại đơn phản tố, bản tự khai, các văn bản nêu ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh B do bà Trần Thị Hải A1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng nhà, đất nên ông B có thỏa thuận với ông C, bà N để nhận chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1. Tại thời điểm thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đang thế chấp nhà đất 18 Nguyễn Cư T1 tại A3 Chi nhánh 9. Quá trình giao dịch chuyển nhượng diễn ra như sau:

Ngày 07/8/2019, A3 - Chi nhánh 9 có thông báo đề nghị giải chấp tài sản thế chấp thuộc Hợp đồng thế chấp số 6300LCP201100862 ngày 26/9/2011, số công chứng 23591, quyền số 5TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 08/8/2019, ông B, A3 - Chi nhánh 9, Công ty Đ, ông C, bà N (do ông C đại diện theo ủy quyền) ký Biên bản thỏa thuận bốn bên có nội dung: A3 - Chi nhánh 9 đồng ý cho ông C, bà N chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 đang thế chấp tại A3 - Chi nhánh 9 cho ông B.

Ngày 11/8/2019, nguyên đơn và bị đơn ký bản thỏa thuận về việc mua bán/chuyển nhượng nhà đất tại A N, thống nhất giá chuyển nhượng 180.000.000.000 đồng (đã bao gồm thuế). Do gặp khó khăn về tài chính, nguyên đơn đề nghị ghi giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 103.000.000.000 đồng và hứa tự nộp bổ sung số tiền thuế thu nhập cá nhân chênh lệch 77.000.000.000 đồng khi hợp đồng mua bán được công chứng được 90 ngày. Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn đủ số tiền 180.000.000.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn có lập bản thỏa thuận hứa sẽ chuyển nhượng lại nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 cho nguyên đơn với giá 261.000.000.000 đồng (không bao gồm thuế) trong thời hạn 11 tháng kể từ ngày 11/9/2019 đến hết ngày 10/8/2020, với hình thức thanh toán chuyển khoản 01 lần toàn bộ số tiền 261.000.000.000 đồng vào tài khoản thụ hưởng của bị đơn tại Ngân hàng N4.

Ngày 15/8/2019, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1; đã cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Huy T2 thay mặt liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để nộp và nhận hồ sơ đăng bộ, trước bạ, xác nhận vị trí, kê khai thuế, nộp các khoản thuế kể cả thuế thu nhập cá nhân, phí, lệ phí, trích lục, trích sao, bổ sung hồ sơ và nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH1860 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/8/2011.

Ngày 16/8/2019, nguyên đơn và bị đơn đã ký Biên bản giao nhận nhà, đất 18 N; theo đó nguyên đơn đã xác nhận đúng, đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng và tiến hành bàn giao tài sản theo biên bản, đồng ý cho bị đơn giữ lại 2.060.000.000 để nộp thay thuế thu nhập cá nhân theo quy định, cam kết trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 11/8/2019 có nghĩa vụ chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 ký ngày 18/5/2017 để trả mặt bằng nhà, đất theo đúng hiện trạng cho bị đơn và chịu trách nhiệm xử lý mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến việc cho thuê nhà, bồi thường mọi phát sinh gây ra cho bên thuê, mua/nhận chuyển nhượng hoặc bên thứ ba (nếu có) nhưng không vượt quá thời hạn của hợp đồng thuê nhà ký ngày 18/5/2017.

Thực hiện các nội dung đã thỏa thuận của Hợp đồng mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1, bị đơn đã chuyển khoản đúng, đủ số tiền theo thỏa thuận, đã hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế theo các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước các ngày 14/11/2019, 14/02/2020. Giữa bị đơn và nguyên đơn hoàn toàn không có bất kỳ thỏa thuận bằng lời nói hay bằng văn bản liên quan đến việc cho vay tiền cũng như thế chấp nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 để số tiền 180.000.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Nếu có việc cho vay và hứa không thực hiện thủ tục sang tên như nguyên đơn trình bày thì không có sự việc các bên ủy quyền cho bên thứ ba thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên như ghi nhận tại Hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2019 do Văn phòng C2 chứng nhận. Quan hệ mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 giữa hai bên đã được xác lập, công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Dân sự. Do đó, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định việc mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 là có thật, đã hoàn thành và không che giấu bất kỳ giao dịch nào khác. Các bên đã có sự thống nhất về giá chuyển nhượng thể hiện tại Bản thỏa thuận đề ngày 11/8/2019. Đối với yêu cầu cản trừ số tiền 50.000.000.000 đồng vào số tiền gốc 180.000.000.000 đồng nguyên đơn vay thì bị đơn không đồng ý do nguyên đơn đã vi phạm các thỏa thuận và tiến độ trả tiền được ghi nhận tại Biên bản hòa giải thành ngày 16/6/2022.

Nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn nên bị đơn có yêu cầu phản tố, đề nghị:

- Công nhận quyền sở hữu nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bị đơn đối với nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1; bị đơn được quyền liên hệ cơ quan

nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà này.

- Buộc các nguyên đơn phải bàn giao nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 như đã cam kết với bị đơn tại Biên bản giao nhận ngày 16/8/2019.

- Buộc các nguyên đơn hoàn trả số tiền thuế thu từ đất ở đô thị năm 2018, 2019 mà bị đơn đã nộp thay và khoản tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật tạm tính từ ngày 14/11/2019 đến ngày 14/3/2025 là: 48.540.774 đồng + 48.540.774 đồng x (10%/12 tháng) x 52 tháng = 74.429.186 đồng.

- Buộc các nguyên đơn liên đới bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, gồm: Tiền cho thuê nhà, đất 18 N từ ngày 11/8/2020 đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, tạm tính đến ngày 11/3/2025 là: 22.082.500.000 đồng; bồi thường tổn thất về tinh thần với số tiền bằng 50 lần mức lương cơ sở = 50 x 1.600.000 đồng = 80.000.000 đồng.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã tạm nộp các chi phí tố tụng khác như: Chi phí đo vẽ hiện trạng, thẩm định giá nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 với số tiền 123.335.424 đồng nên yêu cầu các nguyên đơn liên đới trả cho bị đơn số tiền này.

Bị đơn yêu cầu các nguyên đơn phải trả toàn bộ số tiền nêu trên một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp các nguyên đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền còn phải trả thêm tiền lãi chậm trả cho đến khi thực tế hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút lại yêu cầu về việc buộc các nguyên đơn hoàn trả tiền thuế thu từ đất ở đô thị năm 2018, năm 2019 và bồi thường thiệt tổn thất tinh thần với số tiền 80.000.000 đồng; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH1860 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/8/2011.

Tại văn bản nêu ý kiến ngày 07/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 do ông Hoàng Xuân N2 đại diện theo pháp luật trình bày:

Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 023312 ngày 05/7/2019 giữa bên uỷ quyền bà Hoàng Trần Thiên N và bên nhận uỷ quyền ông Nguyễn Thanh C đối với nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 đã được Công chứng viên Văn phòng C4 chứng nhận đúng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia hợp đồng có đủ năng lực theo quy định của pháp luật, đã được Công chứng viên giải thích kỹ nội dung, đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, đã ghi: “Đã đọc và đồng ý”; “Tôi đã đọc và đồng ý” vào hợp đồng trước khi ký và ghi rõ họ tên. Tại thời điểm công chứng, tài sản có đủ giấy chứng nhận chứng minh quyền sở hữu, sử dụng theo quy định của pháp luật. Tài sản không bị tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại văn bản nêu ý kiến các ngày 03/3/2020 và 25/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) do bà Phan Thị Bích HI đại diện theo pháp luật và ông Vũ Thành C1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/8/2019, ông Nguyễn Thanh C có yêu cầu Văn phòng C2 chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 và đã xuất trình các giấy tờ liên quan đến yêu cầu công chứng. Căn cứ theo các quy định của pháp luật hiện hành, nhận thấy thành phần hồ sơ công chứng do các bên xuất trình như trên là đầy đủ. Vào thời điểm công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra mạng quản lý giao dịch công chứng và kiểm tra mạng thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp, không thấy có nội dung ngăn chặn giao dịch đối với nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1. Do vậy, Văn phòng C2 đã thụ lý giải quyết hồ sơ và chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 005448 ngày 15/8/2019. Đối chiếu với các quy định của pháp luật, việc Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng nêu trên là hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định của pháp luật nên không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH K (sau đây gọi tắt là Công ty K) đã cung cấp hồ sơ pháp lý của Công ty; các hợp đồng và phụ lục hợp đồng thuê nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 nhưng không có văn bản nêu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản khai ngày 04/01/2024, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Á do ông Phạm Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông C, bà N có ký hợp đồng thuê nhà 18 Nguyễn Cư T1 với Công ty K. Sau đó, Công ty Á có ký hợp đồng thuê lại nhà, đất nêu trên với Công ty K, thỏa thuận giá thuê 360.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 06 năm, cứ 01 tháng gia hạn một lần. Công ty Á không biết ông B là ai, chỉ biết chủ nhà là ông C và bà N, trả tiền thuê hàng tháng theo thỏa thuận. Công ty Á đã đầu tư, sửa chữa căn nhà 18 Nguyễn Cư T1 với số tiền lớn; nhà hàng đang trong quá trình kinh doanh ổn định, đang thu hồi vốn, sẽ bị thiệt hại rất lớn nếu không được tiếp tục kinh doanh tại nhà, đất nêu trên. Nguyên đơn vay tiền của bị đơn nên tranh chấp giữa hai bên không liên quan đến Công ty Á. Bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Tại văn bản nêu ý kiến ngày 08/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Vũ Nguyễn Quang V1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp theo Hợp đồng số công chứng 23192/HĐ-MBN ngày 22/9/2006 lập tại Phòng C6, thuộc sở hữu của ông C và bà N được Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH1860 ngày 01/8/2011 với diện tích

660,7m, diện tích xây dựng 203,6m, diện tích sàn 360,0m, 02 tầng. Bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH1860 ngày 01/8/2011 là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H do ông Nguyễn Cao Sơn A đại diện theo ủy quyền trình bày:

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H đã cung cấp hồ sơ pháp lý quan đến việc giải quyết vụ án theo yêu cầu của Tòa án và không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản nêu ý kiến ngày 03/6/2020 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Huy T2 trình bày:

Ông T2 là người chứng kiến toàn bộ quá trình giao dịch mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 giữa ông C, bà N với ông B với giá 180.000.000.000 đồng (đã bao gồm thuế) đúng như ông B trình bày. Do cả hai bên đều rất bận nên cùng thống nhất uỷ quyền cho ông T2 thực hiện các thủ tục khai nộp thuế, lệ phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cũng như nộp và nhận kết quả đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Ngay sau khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ngày 20/8/2019 ông B có giao cho ông T2 số tiền 2.575.000.000 đồng (gồm 2.060.000.000 đồng nộp thuế thu nhập cá nhân và 515.000.000 đồng nộp lệ phí trước bạ) để ông T2 thực hiện các thủ tục khai, nộp thuế, lệ phí, nộp và nhận kết quả đăng ký biến động. Đồng thời, ông B trả phí dịch vụ cho ông T2 số tiền 30.000.000 đồng.

Tại văn bản nêu ý kiến ngày 03/9/2020 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Trung T3 trình bày:

Vào giữa năm 2019, ông T3 biết ông C có nhu cầu vay vốn để mở rộng kinh doanh và trả nợ cho A3 - Chi nhánh 9. Ông B đã đồng ý cho ông C vay 180.000.000.000 đồng, lãi suất 3,75%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, tiền gốc và lãi suất trả cuối kỳ, thế chấp tài sản dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 để làm tin; ông B sẽ không đăng bộ tài sản trong 12 tháng. Ngày 13/8/2019, tại một quán ăn trên đường P, ông B và ông C đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 18 N, các biên bản thoả thuận, giấy uỷ quyền và các giấy tờ có liên quan khác đến tài sản trên với sự có mặt của công chứng viên do ông B mời. Sau đó, ông C nhận tiền vay từ ông B, ông T3 được hưởng hoa hồng từ việc giới thiệu ông C để ông B cho vay tiền và đưa lại cho ông Nguyễn Huy T2 (cũng là người trung gian) 0,75% trên số tiền nhận được từ ông C. Sau này, ông T3 biết được ông B đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu nhà, đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

1.1. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 005448, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2019 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N với ông Nguyễn Thanh B đối với nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do giả tạo.

1.2. Buộc ông Nguyễn Thanh B hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N nhà, đất và giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; ông C, bà N trả cho ông B số tiền 180.000.000.000 đồng (một trăm tám mươi tỷ đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật.

1.3. Hủy Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2019 và Phụ lục ngày 16/8/2019 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N với ông Nguyễn Thanh B về việc mua bán nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Buộc ông Nguyễn Thanh B căn trừ số tiền 50.000.000.000 đồng (năm mươi tỷ đồng) vào số tiền vốn gốc 180.000.000.000 đồng (một trăm tám mươi tỷ đồng) ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N đã vay.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

2.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 005448, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2019 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N với ông Nguyễn Thanh B đối với nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; ông B được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 theo quy định của pháp luật.

2.2. Ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N có nghĩa vụ bàn giao nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Thanh B như đã cam kết tại Biên bản giao nhận ngày 16/8/2019.

2.3. Ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thanh B tiền thuê nhà từ ngày 17/8/2022 đến ngày ông B nhận bàn giao nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê 360.000.000 đồng/tháng, tạm tính đến ngày 26/4/2025 với tổng số tiền 11.634.410.959 đồng (mười một tỷ sáu trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín đồng).

2.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh B buộc ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà từ ngày 17/8/2022 đến ngày ông B nhận bàn giao nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê 401.500.000 đồng/tháng, tạm tính đến ngày 26/4/2025 với tổng số tiền chênh lệch 1.341.189.041 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi một triệu một trăm tám mươi chín nghìn không trăm bốn mươi một đồng).

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

4.1. Buộc ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N hoàn trả số tiền thuê thu từ đất ở đô thị các năm 2018, 2019 mà ông Nguyễn Thanh B đã nộp thay và khoản tiền lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật, tạm tính từ ngày 14/11/2019 đến ngày 14/3/2025 với tổng số tiền 74.429.186 đồng (bảy mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn một trăm tám mươi sáu đồng).

4.2. Buộc ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N bồi thường thiệt hại do tổn thất tinh thần với tổng số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

4.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH1860 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/8/2011.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 29/4/2025, nguyên đơn – ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Đơn kháng cáo, ông C, bà N trình bày lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm đánh giá chưa đầy đủ, khách quan tính chất giao dịch và chứng cứ vụ án:

- Không làm rõ bản chất giao dịch thực tế giữa ông C, bà N và ông Nguyễn Thanh B là giao dịch vay mượn tiền có thế chấp tài sản bảo đảm bằng nhà đất, chứ không phải là mua bán, chuyển nhượng thực sự. Không xem xét, đáng giá đúng các chứng cứ thể hiện đây là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tài sản, dẫn đến sai lầm nghiêm trọng trong việc xác định quan hệ tranh chấp. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số công chứng 005448 ngày 15/8/2019 là giao dịch giả tạo nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay 180 tỷ đồng;

- Thẩm đoán không toàn diện các chứng cứ: Các tài liệu chứng minh giao dịch là vay tài sản, còn lại bản chất là thỏa thuận đảm bảo cho khoản vay nhưng không được Tòa án xem xét đầy đủ, làm mất đi quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà N. Thực tế hai bên chưa bàn giao tài sản chuyển nhượng, nhà đất vẫn do ông C, bà N quản lý, sử dụng. Việc ông Nguyễn Thanh B đưa giấy tờ đi làm thủ tục đăng bộ đối với nhà đất số A N là hành vi vi phạm thỏa thuận, xâm phạm

quyền sử dụng tài sản hợp pháp của ông C, bà N nhưng cũng không được Tòa sơ thẩm xem xét giải quyết đúng pháp luật;

- Quyết định của Tòa sơ thẩm không phù hợp với thực tế, không xem xét đánh giá đúng giá trị thực của tài sản gây thiệt hại nghiêm trọng cho ông C, bà N: Các chứng từ thẩm định giá cho thấy giá trị nhà đất số A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh vào tháng 3/2020 là 346 tỷ đồng, cao gần gấp đôi so với khoản vay thực tế. Nhưng không được Tòa sơ thẩm xem xét, đánh giá đúng yếu tố giá trị thực tế của tài sản thế chấp so với khoản vay dẫn đến việc bị thiệt hại nghiêm trọng cho ông C, bà N; Tòa sơ thẩm bác yêu cầu của ông C, bà N không đúng quy định pháp luật: Các yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được Tòa sơ thẩm giải quyết đúng pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông C, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án, vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm hình thức và nội dung vì tài sản đang cho thuê, khi các bên giao dịch phải ưu tiên cho người đang thuê mua, trong hồ sơ vụ án không thể hiện ông C được thông báo việc mua bán nhà, phía Văn phòng công chứng không có văn bản thông báo cho người thuê nhà được biết.

- Đối với hợp đồng ủy quyền thì người được ủy quyền định đoạt tài sản, nhưng thời điểm đó tài sản đang thế chấp ngân hàng nên việc ủy quyền phải có ý kiến ngân hàng, nhưng không có văn bản ý kiến ngân hàng. Do đó, hợp đồng ủy quyền vi phạm quy định trong Bộ luật dân sự, ảnh hưởng đến quyền lợi ngân hàng. Văn phòng C2 căn cứ hợp đồng ủy quyền, để ký hợp đồng công chứng mua bán là không đúng, vì 1 phần hợp đồng ủy quyền đã vô hiệu ngay từ ban đầu.

- Nếu như các bên mua nhà bình thường thì song song với việc thanh toán tiền phải giao tài sản, nhưng trường hợp này không có giao tài sản, bên mua không quan tâm hoa lợi từ việc cho thuê, sau khi có khởi kiện thì bị đơn mới có yêu cầu phản tố. Các bên ấn định giá trị mua lại trong 12 tháng là 261 tỷ đồng là lãi suất cho vay 180 tỷ đồng trong thời hạn 12 tháng, đây là dấu hiệu của việc cho vay nặng lãi. Do đó, hợp đồng mua bán này có dấu hiệu giả tạo che giấu hợp đồng vay. Ngoài ra, trong thỏa thuận chuyển nhượng có nội dung các bên không được đăng bộ sang tên, bị đơn đăng bộ sang tên khoảng thời gian sau khi nhận chuyển nhượng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh các nội dung này để làm rõ bản chất vụ việc.

- Bản án phúc thẩm số 30/2024/HNGĐ-PT ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án sơ thẩm về việc

chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông C và bà N, để chờ kết quả giải quyết từ vụ án tranh chấp hợp đồng này. Do 02 vụ án có liên quan với nhau nên việc tách thành 02 vụ án là không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Bản án sơ thẩm không vận dụng Bản án phúc thẩm số 30/2024/HNGĐ-PT để làm cơ sở đánh giá xem xét vụ việc này nên không thực hiện đúng đầy đủ thủ tục tố tụng.

- Ông T3, ông T2 là người làm chứng, có lời khai, có biên bản đối chất, nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ ai nhận tiền, mục đích của việc nhận 9 tỷ đồng là thiếu sót ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

- Bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn vi phạm thỏa thuận thanh toán đợt 2 nên phải chịu trách nhiệm dân sự với bị đơn, nhưng đây là hợp đồng giả cách nên các bên đương sự khai không thống nhất về số tiền đã giao dịch. Do đó, nhận định này của Bản án sơ thẩm là không đủ căn cứ.

Từ những phân tích trên, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại và kiến nghị nhập với vụ án đã bị hủy theo Bản án phúc thẩm số 30/2024/HNGĐ-PT ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh B (có ông Bùi B1 là đại diện theo ủy quyền) có đơn xin xét xử vắng mặt. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Ngày 16/6/2022 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận nguyên đơn mua lại nhà, đất số A N với giá 300.000.000.000 đồng, khi thỏa thuận đã có mời đương sự là người thuê nhà. Việc cho rằng căn nhà thế chấp tại ngân hàng thì không có quyền giao dịch là không đúng, vì tài sản đang thế chấp thì chủ sở hữu vẫn được thừa kế, tặng cho. Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2019 và phụ lục ngày 16/8/2019 không trái quy định pháp luật, pháp luật không cấm pháp luật, nên các bên có nghĩa vụ thực hiện theo thỏa thuận. Do đó, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H giữ nguyên nội dung đã trình bày trong văn bản gửi cho Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phía người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng

xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/8/2019 là vô hiệu; buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn nhà đất và giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1; hủy Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2019 và Phụ lục ngày 16/8/2019 về việc mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1:

[3.1.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH1860 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/8/2011 có cơ sở xác định nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023312 ngày 05/7/2019 tại Văn phòng C4 giữa bà N với ông C và Văn bản số 142/CV-CCHXN ngày 07/6/2021 của Văn phòng C4 có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 05/7/2019 giữa bà N và ông C đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đáp ứng điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông C hoàn toàn có quyền thay mặt, đại diện và nhân danh bà N thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1.

[3.1.2]. Các Điều 1, 3 và Điều 4 Biên bản thỏa thuận bốn bên ngày 08/8/2019 giữa nguyên đơn, bị đơn, Ngân hàng A3 và Công ty Đ có nội dung bị đơn đồng ý thay mặt nguyên đơn thanh toán khoản vay của Công ty Đ tại A3 - Chi nhánh 9, nguyên đơn cam kết chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 cho bị đơn và nguyên đơn sẽ ủy quyền cho bị đơn thực hiện các thủ tục liên quan để chuyển tên chủ sở hữu nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 cho bị đơn. Ngày 11/8/2019, nguyên đơn và bị đơn ký Biên bản thỏa thuận về việc mua bán/chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 với giá 180.000.000.000 đồng (đã bao gồm thuế), thống nhất ghi giá trị mua bán/chuyển nhượng trên hợp đồng công chứng 103.000.000.000 đồng. Đồng thời, hai bên thỏa thuận hứa chuyển

nhượng lại nhà, đất trên trong thời hạn từ ngày 11/8/2019 đến hết ngày 10/8/2020 với giá 261.000.000.000 đồng (không bao gồm thuế).

[3.1.3]. Ngày 12/8/2019, bị đơn đã thanh toán khoản nợ 80.000.000.000 đồng của Công ty Đ tại A3 - Chi nhánh 9 thay nguyên đơn theo Thỏa thuận bốn bên ngày 08/8/2019; được bàn giao hồ sơ pháp lý theo Biên bản làm việc ngày 14/8/2019 để nguyên đơn và bị đơn thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1.

[3.1.4]. Ngày 15/8/2019, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất 18 Nguyễn Cư T1, số công chứng 005448, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C7. Nhuận. Bị đơn đã trả đủ số tiền chuyển nhượng 180.000.000.000 đồng như thỏa thuận và nguyên đơn đã giao toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến nhà, đất chuyển nhượng. Ngày 16/8/2019, hai bên ký Phụ lục hợp đồng điều chỉnh nội dung bị đơn giữ lại số tiền 2.060.000.000 đồng để thay nguyên đơn nộp thuế thu nhập cá nhân, điều chỉnh thời gian bị đơn thanh toán tiền đợt 2 và thanh toán tiền trước hạn thỏa thuận. Căn cứ Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì quyền sở hữu đối với nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 đã được chuyển sang cho bị đơn.

[3.1.5]. Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng mua bán nhà, đất 18 N ngày 15/8/2019 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay số tiền 180.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 3,75%/tháng. Bị đơn đã vi phạm thỏa thuận cho nguyên đơn mua lại nhà, đất đã chuyển nhượng khi chưa đủ 12 tháng kể từ thời điểm vay tiền mà đã thực hiện đăng ký quyền sở hữu tại cơ quan có thẩm quyền. Người làm chứng ông Nguyễn Trung T3 cho rằng ông có trao đổi trước với ông Nguyễn Huy T2 về việc nguyên đơn tìm người cho vay tiền và được ông T2 giới thiệu bị đơn cho nguyên đơn vay 180.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại văn bản nêu ý kiến ngày 03/6/2020, ông T2 lại cho rằng ông có chứng kiến toàn bộ quá trình giao dịch mua bán nhà, đất 18 N, là mua bán trong tình trạng tài sản đang thế chấp tại ngân hàng N5. Căn cứ Biên bản đối chất ngày 10/12/2020 giữa nguyên đơn với những người làm chứng ông T3 và ông T2, không có cơ sở để xác định bị đơn đã cho nguyên đơn vay 180.000.000.000 đồng bằng hình thức ký Hợp đồng mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh theo quy định tại các khoản 1 và 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên không có cơ sở xác định nguyên đơn đã vay 180.000.000.000 đồng của bị đơn và Hợp đồng mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 ngày 15/8/2019 là giả tạo. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 005448, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu; buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn nhà đất và giấy tờ pháp lý có liên

quan đến nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1; nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 180.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật; hủy Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2019 và Phụ lục ngày 16/8/2019 về việc mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn cần trừ số tiền 50.000.000.000 đồng mà nguyên đơn đã chuyển vào ngày 17/6/2022 vào số tiền vốn gốc 180.000.000.000 đồng nguyên đơn đã vay:

[3.2.1] Ngày 16/6/2022, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận nguyên đơn mua lại nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 với giá 300.000.000.000 đồng, thanh toán làm 03 đợt như sau: Ngày 17/6/2022 thanh toán đợt 1 với số tiền 50.000.000.000 đồng; ngày 16/8/2022 thanh toán đợt 2 với số tiền 100.000.000.000 đồng và ngày 16/10/2022 thanh toán đợt 3 với số tiền 150.000.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền được thực hiện trực tiếp thông qua số tài khoản 100000151941 tại Ngân hàng N3, chủ tài khoản là ông Nguyễn Thanh B. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Sau khi nguyên đơn chuyển số tiền 50.000.000.000 đồng vào tài khoản của bị đơn thì bị đơn thay đổi ý kiến và biên bản hòa giải thành không thể hiện nội dung bị đơn trả lại bản chính các giấy tờ liên quan nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 nên nguyên đơn không tiếp tục chuyển tiền đợt 2 như thỏa thuận.

Xét thấy, ngày 16/6/2022, nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận cho nguyên đơn mua lại nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 với giá 300.000.000.000 đồng. Đây là sự thỏa thuận mới của ông C, bà N và ông B đối với nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 kể từ ngày 16/6/2022 trên nguyên tắc tự do, tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội được quy định tại khoản 2 Điều 3 của Bộ luật Dân sự 2015 nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự, có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng. Đồng thời, Công ty Á do ông Phạm Văn T đại diện theo ủy quyền đã có văn bản đồng ý với kết quả hòa giải thành giữa nguyên đơn và bị đơn theo Biên bản hòa giải thành ngày 16/6/2022, không có ý kiến gì thêm và cam kết khiếu nại, tố cáo đối với kết quả này.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 17/6/2022, nguyên đơn đã có ủy nhiệm chi thanh toán tiền mua nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 đợt 1 cho bị đơn với số tiền 50.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 16/8/2022 là hạn thanh toán tiền mua nhà, đất đợt 2 nhưng nguyên đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 1 Điều 351 của Bộ luật Dân sự 2015 thì nguyên đơn phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bị đơn. Biên bản hòa giải ngày 25/7/2022 có nội dung: *“Ông C đồng ý mua lại với giá 300.000.000.000 (Ba trăm tỉ) đồng. Ngày 17/6/2022, ông C thanh toán trước cho ông B 50 tỉ. Số tiền còn lại thì đề nghị hạn chót là ngày 30/6/2023 sẽ thanh toán hết toàn bộ cho ông B vì hiện chưa huy động được tiền ... Ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Trần Thiên N đã hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh B số tiền thuế thu nhập cá nhân do ông B đã đóng giữ là 1.540.000.000 (Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu) đồng vào ngày 27/6/2022 nên không bàn thêm ...”*.

Mục 5 và 6 của Biên bản hòa giải thành ngày 16/6/2022 có nội dung: “*Trường hợp sau khi ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Trần Thiên N đã thanh toán đợt 1, nhưng đến đợt 2 không thanh toán đúng tiến độ thì ông C và bà N phải mất toàn bộ số tiền 50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) đồng của lần thanh toán đợt 1,...*”, và “*Trường hợp ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Trần Thiên N đã thanh toán đủ tiền cho ông Nguyễn Thanh B theo đúng tiến độ như đã thỏa thuận tại mục 2 nêu trên thì giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BE 157014, số vào sổ cấp GCN: CH1860 ngày 01/8/2011 do A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Trần Thiên N*”.

Từ các nhận định nêu trên, xét thấy nguyên đơn là người thay đổi ý kiến, đã vi phạm các thỏa thuận ngày 16/6/2022 về việc mua lại nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 và vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Do đó, Tòa án cấp sơ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bị đơn cản trở số tiền 50.000.000.000 đồng mà nguyên đơn đã chuyển vào ngày 17/6/2022 vào số tiền vốn gốc 180.000.000.000 đồng nguyên đơn đã vay là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

[3.3.1] Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/8/2019:

Như đã nhận định tại mục [3.1] việc chuyển nhượng nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc, đáp ứng điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nguyên đơn không chứng minh được Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 15/8/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phản tố của bị đơn: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 ngày 15/8/2019; ông B được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất số 18 N là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3.2] Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn giao nhà, đất số 18 N:

Căn cứ Bản cam kết ngày 16/8/2019, nguyên đơn đã cam kết trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 11/8/2019 có nghĩa vụ chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 đã ký ngày 18/5/2017 để trả mặt bằng và chịu trách nhiệm xử lý giải quyết mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến việc cho thuê nhà và bồi thường thiệt hại phát sinh gây ra cho bên thuê, bên mua/nhận chuyển nhượng, hoặc bên thứ ba khác (nếu có), nhưng không vượt quá thời hạn đã cam kết. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn vẫn tiếp tục cho Công ty TNHH D thuê và hợp đồng thuê nhà này đã kết thúc vào ngày (05/10/2021 do hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng.

Ngày 28/4/2022, Công ty K ký hợp đồng thuê nhà, đất 18 N với nguyên đơn có thời hạn 06 tháng, mục đích để kinh doanh nhà hàng và các lĩnh vực kinh

doanh khác theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giá thuê 320.000.000 đồng/tháng, đặt cọc 960.000.000 đồng, được quyền cho thuê lại nhưng phải thông báo cho bên cho thuê bằng văn bản.

Ngày 25/7/2022, hai bên ký Phụ lục hợp đồng thuê nhà điều chỉnh thời hạn thuê của hợp đồng như sau: Kể từ ngày hết thời hạn của hợp đồng ngày 28/4/2022, thời hạn thuê tiếp tục gia hạn thêm 06 tháng, nếu hai bên không có thay đổi gì khác về thời hạn thuê của hợp đồng thì thời hạn thuê được mặc nhiên tiếp tục gia hạn 06 tháng một lần cho đến khi hai bên có thay đổi khác bằng văn bản.

Ngày 29/4/2022, Công ty K cho Công ty A thuê nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 với thời hạn 06 tháng, mục đích để kinh doanh nhà hàng và các lĩnh vực kinh doanh khác theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giá thuê 360.000.000 đồng/tháng, đặt cọc 2.000.000.000 đồng, được quyền cho thuê lại nhà, đất này nhưng phải thông báo cho bên cho thuê bằng văn bản. Đồng thời, hai bên ký Phụ lục hợp đồng thuê nhà điều chỉnh thời hạn thuê của hợp đồng như sau: Kể từ ngày hết thời hạn của hợp đồng ngày 29/4/2022, thời hạn thuê tiếp tục gia hạn thêm 06 tháng một lần một lần, nếu hai bên không có thay đổi gì khác về thời hạn thuê của hợp đồng thì thời hạn thuê được mặc nhiên tiếp tục gia hạn 06 tháng một lần cho đến khi hai bên có thay đổi khác bằng văn bản.

Căn cứ kết quả cung cấp chứng cứ ngày 19/9/2024 của Công an phường P, Quận A có cơ sở xác định hiện nay không có ai đăng ký thường trú, tạm trú và thực tế cư trú tại địa chỉ A N. Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0313652324 của Công ty A, có cơ sở xác định Công ty A đặt trụ sở chính tại 18 N.

Căn cứ Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 15/8/2019, hai bên thỏa thuận nguyên đơn có nghĩa vụ bàn giao nhà và quyền sử dụng đất cho bị đơn ngay sau khi hợp đồng được công chứng. Do đó, việc nguyên đơn chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho bị đơn đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tòa án cấp sơ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn có nghĩa vụ bàn giao nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 cho bị đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3.3] Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà, đất số 18 N:

Bị đơn căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ngày 18/5/2017 giữa nguyên đơn với Công ty D để xác định tiền thuê nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 làm cơ sở bồi thường là 401.500.000 đồng/tháng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận các Hợp đồng thuê nhà ngày 28/4/2022 giữa nguyên đơn với Công ty K; Hợp đồng thuê nhà ngày 29/4/2022 giữa Công ty K với Công ty A và các phụ lục hợp đồng kèm theo vẫn còn tồn tại, đến nay vẫn chưa có văn bản thỏa thuận chấm dứt. Như nhận định tại mục [3.3.2], nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 đã chuyển

nhượng cho bị đơn như đã thỏa thuận và đang thực hiện cho Công ty A thuê nhà, đất này đã làm thiệt hại cho bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại về tiền thuê nhà, đất 18 N từ ngày 17/8/2022 cho đến ngày bị đơn nhận bàn giao nhà, đất nêu trên, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/4/2025 là 983 ngày với giá 360.000.000 đồng/tháng, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là: 983 ngày x (360.000.000 đồng x 12 tháng/365 ngày) = 11.634.410.959 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.4] Từ các nhận định nêu trên có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng mua bán ngày 15/8/2019 vô hiệu do giả tạo, hủy Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2019 và Phụ lục ngày 16/8/2019, buộc bị đơn căn trừ số tiền 50.000.000.000 đồng vào số tiền vốn gốc 180.000.000.000 đồng nguyên đơn đã vay; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/8/2019; bị đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 theo quy định của pháp luật; buộc nguyên đơn phải giao nhà, đất số 18 Nguyễn Cư T1 cho bị đơn và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thanh B tiền thuê nhà từ ngày 17/8/2022 đến ngày ông B nhận bàn giao nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 tạm tính đến ngày 26/4/2025 với tổng số tiền 11.634.410.959 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Ông C, bà N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông C, bà N không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông C, bà N. Đối với quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của ông C, bà N là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 26/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[5.1] Do yêu cầu kháng cáo của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo đúng quy định pháp luật nên ông C được miễn đóng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5.2] Do yêu cầu kháng cáo của bà N không được chấp nhận nên ông C, bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 26/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Áp dụng Khoản 2 Điều 3, các Điều 117, 118, khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 351, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 12, các Điều 119, 120, 121 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 40 và Điều 41 của Luật Công chứng; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

1.1. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 005448, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2019 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N với ông Nguyễn Thanh B đối với nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do giả tạo.

1.2. Buộc ông Nguyễn Thanh B hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N nhà, đất và giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; ông C, bà N trả cho ông B số tiền 180.000.000.000 đồng (một trăm tám mươi tỷ đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật.

1.3. Hủy Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2019 và Phụ lục ngày 16/8/2019 giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N với ông Nguyễn Thanh B về việc mua bán nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Buộc ông Nguyễn Thanh B cân trừ số tiền 50.000.000.000 đồng (năm mươi tỷ đồng) vào số tiền vốn gốc 180.000.000.000 đồng (một trăm tám mươi tỷ đồng) ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N đã vay.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

2.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 005448, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2019 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa

ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N với ông Nguyễn Thanh B đối với nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; ông B được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất 18 Nguyễn Cư T1 theo quy định của pháp luật.

2.2. Ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N có nghĩa vụ bàn giao nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Thanh B như đã cam kết tại Biên bản giao nhận ngày 16/8/2019.

2.3. Ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thanh B tiền thuê nhà từ ngày 17/8/2022 đến ngày ông B nhận bàn giao nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê 360.000.000 đồng/tháng, tạm tính đến ngày 26/4/2025 với tổng số tiền 11.634.410.959 đồng (mười một tỷ sáu trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín đồng).

2.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh B buộc ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà từ ngày 17/8/2022 đến ngày ông B nhận bàn giao nhà, đất A N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê 401.500.000 đồng/tháng, tạm tính đến ngày 26/4/2025 với tổng số tiền chênh lệch 1.341.189.041 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi một triệu một trăm tám mươi chín nghìn không trăm bốn mươi một đồng).

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

4.1. Buộc ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N hoàn trả số tiền thuê thu từ đất ở đô thị các năm 2018, 2019 mà ông Nguyễn Thanh B đã nộp thay và khoản tiền lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật, tạm tính từ ngày 14/11/2019 đến ngày 14/3/2025 với tổng số tiền 74.429.186 đồng (bảy mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn một trăm tám mươi sáu đồng).

4.2. Buộc ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Trần Thiên N bồi thường thiệt hại do tổn thất tinh thần với tổng số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

4.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH1860 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/8/2011.

5. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh C được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Hoàng Trần Thiên N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được cân trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) bà N đã nộp theo Biên lai số 0070571 ngày 13/5/2025 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Bà N đã nộp đủ tiền 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 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- ND (2);
- BD (1);
- NLQ (6);
- Lưu (10) 24b (Án TTKY).

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

Vũ Đức Toàn