

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

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

Bản án số: 447/2025/DS-PT
Ngày 25 tháng 9 năm 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

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 Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 Nguyễn Đình N - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 19 và 25 tháng 9 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: 150/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 543/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 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: 748/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Lương Quang H, Chấp hành viên Thi hành án Dân sự Thành phố H; địa chỉ: Số C N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Nguyễn Đạt H1, sinh năm 1958 và bà Đoàn Thị Kim D, sinh năm 1970; cùng địa chỉ cư trú: 6 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Viết T, sinh năm 1962 và bà Lê Thị C, sinh năm 1961; cùng địa chỉ cư trú: Số H T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); ông T vắng mặt, bà C có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Phước Triệu H2, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Số C L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường N, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thảo N1, sinh năm 1999; có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2: Bà Dương Thị Hồng T1 là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

2. Bà Hồng Tố P, sinh năm 1947; địa chỉ cư trú: 6 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt ngày 19/9/2025, vắng mặt ngày 25/9/2025.

3. Bà Đào Ngọc B, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: 5 Q, Phường A, quận G Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt ngày 19/9/2025, vắng mặt ngày 25/9/2025.

4. Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2002 và chị Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 2007; cùng địa chỉ: 6 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); cùng vắng mặt.

5. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân Thành phố H; địa chỉ: H L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

7. Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H; địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị C là bị đơn; ông Nguyễn Phước Triệu H2 là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo trình bày của nguyên đơn là ông Lương Quang H, Chấp hành viên của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh: Đầu năm 2018, bà Đào Ngọc B khởi kiện bà Lê Thị C, ông Lê Viết T tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng mua bán nhà. Ngày 04/11/2008, Toà án nhân dân quận Gò Vấp ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2008/QĐ-BPKCTT đối với nhà đất số H T, Phường A, quận G do bà Lê Thị C và ông Lê Viết T đứng tên quyền sở hữu. Ngày 10/11/2008, Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp ban hành Quyết định số 189/THA thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2008/QĐ-BPKCTT nêu trên. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2009/DS-ST ngày 20/01/2009 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp và Bản án dân sự phúc thẩm số 715/2009/DS-PT ngày 27/4/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định cùng nội dung: “Bà Lê Thị C, ông Lê Viết T, ông Lê Viết T2 cùng có nghĩa vụ trả cho bà Đào Ngọc B 1.556.296.000 đồng và bà Lê Thị C còn có trách nhiệm trả 244.716.000 đồng cho bà B nợ gốc và lãi.... Bà Lê Thị C, ông Lê Viết T, ông Lê Viết T2 phải nộp 28.556.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. ... Bà Lê Thị C còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.778.640 đồng. Duy trì Quyết định số 10/2008/QĐ-BPKCTT ngày 04/11/2008 của Toà án nhân dân quận Gò Vấp cho đến khi các bị đơn thi hành án xong các khoản tiền ở Điều 1 của bản án này ...”

Ngày 08/4/2009, tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T và bà C ký hợp đồng bán nhà đất trên cho ông Nguyễn Phước Triệu H2 với giá 2.240.000.000 đồng. Ngày 14/7/2011, ông H2 cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Lương Quang H là Chấp hành viên của Cục Thi hành án (nay là Thi hành án) dân sự Thành phố Hồ Chí Minh được phân công tổ chức thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 715/2009/DS-PT ngày 27/4/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các Quyết định thi hành án số 1332, 1333/QĐ-CTHA ngày 22/01/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thi hành án phát hiện ông T, bà C có tài sản nhưng không thi hành án mà chuyển nhượng cho ông H2 nên căn cứ vào Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp - Tòa án nhân dân tối cao - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao và khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 08/7/2015 của Chính phủ, Chấp hành viên Lương Quang H khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch nhà đất tại số H Q (còn có số khác 87/7 T và số mới là 667/6 T), Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu; yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 014607 ngày 08/4/2009 giữa bà Lê Thị C, ông Lê Viết T với ông Nguyễn Phước Triệu H2 đã được công chứng tại Phòng C1; hủy phần cập nhật biến động cho ông Nguyễn Phước Triệu H2 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 18295/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Lê Viết T và bà Lê Thị C ngày 05/9/2001.

- Theo trình bày của nguyên đơn là ông Nguyễn Đạt H1, bà Đoàn Thị Kim D: Ngày 08/9/2009, ông H1 và bà D thỏa thuận bằng văn bản với bà Lê Thị C, ông Lê Viết T về việc mua căn nhà số H đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà 87/7) với giá 3.200.000.000 đồng. Theo đó, ông H1, bà D đặt cọc cho bà C, ông T 1.000.000.000 đồng và hẹn 2 tháng sau sẽ ra công chứng ký hợp đồng, bàn giao nhà và thanh toán hết tiền nhưng bà C, ông T tự ý bỏ đi khỏi địa phương, không thực hiện cam kết. Do giao dịch không thể thực hiện được nên ông H1, bà D yêu cầu ông T, bà C trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền lãi 660.000.000 đồng, tổng cộng là 1.660.000.000 đồng.

- Bị đơn là ông Lê Viết T và bà Lê Thị C trình bày:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Lương Quang H: Ông T và bà C đồng ý.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D: Giữa ông T, bà C và ông H1, bà D không có quan hệ mua bán nhà mà chỉ có mối quan hệ vay tài sản, hiện nay bà C chỉ còn nợ ông H1, bà D 120.000.000 đồng. Ngày 30/6/2010, vợ chồng bà D, ông H1 tự ý vào nhà 87/7 xâm chiếm chỗ ở bất hợp pháp và đuổi gia đình bà C ra khỏi nhà, đồng thời ép vợ chồng bà C ký 2 tờ giấy mua bán nhà không đề ngày, trong đó một giấy ghi vợ chồng bà C nhận 750.000.000 đồng vào ngày 27/7/2010 và một giấy ghi vợ chồng bà C nhận 1.000.000.000 đồng vào ngày 25/9/2010. Bà C khẳng định không nhận 1.000.000.000 đồng của ông H1, bà D nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà D.

3. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phước Triệu H2 về việc buộc ông T, bà C phải trả lại 2.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/4/2009 giữa bà C, ông T với ông H2 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay số tiền 2.000.000.000 đồng ngày 10/4/2009. Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng, nhà đất đang bị kê biên để thi hành án và đang thế chấp tại ngân hàng nên cũng bị vô hiệu. Vì vậy, bà C đồng ý trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông H2, đồng thời có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa bà C với ông H1, bà D là vô hiệu, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà D buộc bà C phải trả 1.660.000.000 đồng, đồng thời buộc ông H1, bà D phải bồi thường khoản tiền xâm phạm chỗ ở bất hợp pháp là 2.120.000.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phước Triệu H2 trình bày: Đề nghị Tòa án buộc ông T, bà C phải trả lại cho ông H2 2.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch theo giá thị trường là 8.729.812.811 đồng, tổng cộng là 10.729.812.811 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 543/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Lương Quang H.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 014607 ngày 08/4/2009 giữa bà Lê Thị C, ông Lê Viết T với ông Nguyễn Phước Triệu H2 đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố C1 là vô hiệu;

1.2. Hủy phần cập nhật biến động đăng ký thay đổi chủ cho ông Nguyễn Phước Triệu H2 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 18295/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Lê Viết T và bà Lê Thị C ngày 05/9/2001.

1.3. Buộc ông Nguyễn Phước Triệu H2 hoàn trả cho ông Lê Viết T và bà Lê Thị C bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 18295/2001 ngày 05/9/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Lê Viết T, bà Lê Thị C. Trường hợp ông Nguyễn Phước Triệu H2 không hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 18295/2001 ngày 05/9/2001, thì ông Lê Viết T, bà Lê Thị C được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số H Q (nay là 6 T), Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

1.4. Buộc ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D, chị Nguyễn Thị Vân A, anh Nguyễn Thành Đ có trách nhiệm giao trả nhà đất tại 8 Q (nay là 6 T), Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Viết T, bà Lê Thị C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D: Buộc ông Lê Viết T và bà Lê Thị C trả cho ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D về việc buộc bà Lê Thị C thanh toán tiền lãi 660.000.000 (sáu trăm sáu mươi triệu) đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phước Triệu H2: Buộc ông Lê Viết T và bà Lê Thị C hoàn trả cho ông Nguyễn Phước Triệu H2 số tiền 5.777.966.700 (năm tỷ, bảy trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi sáu ngàn, bảy trăm) đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phước Triệu H2 đối với yêu cầu ông T, bà C bồi thường thiệt hại 4.951.846.111 (bốn tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, tám trăm bốn mươi sáu ngàn, một trăm mười một) đồng.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Lê Thị C bao gồm: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà 8 đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lê Viết T, bà Lê Thị C và ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D là vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D phải

thanh toán cho bà Lê Thị C khoản tiền khai thác nhà số H T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.120.000.000 đồng; Buộc ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D bồi thường thiệt hại về tài sản 87.100.000 đồng theo Vi bằng số 1511/VB-TPL ngày 08/8/2017 của Văn phòng T4.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, ông Nguyễn Phước Triệu H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10 tháng 9 năm 2024, bà Lê Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Lê Thị C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà D; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà C như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Ông Nguyễn Phước Triệu H2 có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H2.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H2 trình bày quan điểm: Tại thời điểm công chứng, ông H2 không được ông T, bà C cho biết thông tin về việc tài sản mua bán đang bị phong tỏa và Công chứng viên không thể biết thực tế bất động sản tại 8 T và bất động sản tại 87/7 Q chỉ là một tài sản. Vì vậy, lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông T và bà C làm cho hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T, bà C với ông H2 bị vô hiệu nên ông T, bà C ngoài việc trả lại số tiền đã nhận là 2.000.000.000 đồng còn phải bồi thường thiệt hại 8.729.812.811 đồng là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Bà Lê Thị C trình bày quan điểm: Giao kết đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất giữa bà C với ông H1, bà D; giữa bà C với ông H2 đều là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Bà C chỉ còn nợ ông H1, bà D 120.000.000 đồng nên đồng ý trả số tiền này. Đối với số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông H2 cho rằng đã nộp cho Ngân hàng để giải tỏa khoản vay nợ của bà C tại Ngân hàng là không có thật, tuy nhiên bà C vẫn đồng ý trả số tiền này cho ông H2 nhưng không đồng ý bồi thường thiệt hại vì không có việc mua bán nhà.

Chấp hành viên Lương Quang H trình bày quan điểm: Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định nhà đất tại địa chỉ 8 T, Phường A, quận G do bà Lê Thị C và ông Lê Viết T đứng tên quyền sở hữu nhưng đang bị Tòa án nhân dân quận Gò Vấp kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án nên việc bà C, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H2; ký hợp đồng đặt cọc với ông H1, bà D là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố các giao dịch trên là vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng pháp luật. Tại phiên tòa, người kháng cáo không xuất trình được chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị C và đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phước Triệu H2 nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Thị C và đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phước Triệu H2 như sau:

[3.1] Nhà đất tranh chấp tại số H T, Phường A, quận G được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho ông Lê Viết T và bà Lê Thị C vào ngày 05/9/2001. Đầu năm 2018, bà Đào Ngọc B khởi kiện bà Lê Thị C, ông Lê Viết T về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng mua bán nhà. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 10/11/2008 Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp ban Quyết định số 189/THA thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 10/2008/QĐ-BPKCTT đối với nhà đất nêu trên. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2009/DS-ST ngày 20/01/2009 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp và Bản án dân sự phúc thẩm số 715/2009/DS-PT ngày 27/4/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung buộc bà C, ông T, ông T2 phải trả cho bà B số tiền 1.556.296.000 và 244.716.000 đồng tiền lãi; tiếp tục duy trì

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2008/QĐ-BPKCTT ngày 04/11/2008 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp để đảm bảo thi hành án.

[3.2] Mặc dù phải thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 715/2009/DS-PT ngày 27/4/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản đã bị phong tỏa nhưng ông T, bà C không tự nguyện thi hành mà vẫn ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông H2 với giá 2.240.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp - Tòa án nhân dân tối cao - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao và khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2009 bị vô hiệu tuyệt đối tại thời điểm xác lập do vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Lương Quang H là có căn cứ.

[3.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 08/4/2009 giữa ông T, bà C với ông H2 như sau:

Theo Biên bản thỏa thuận 03 bên ngày 10/4/2009 có nội dung: Bà C, ông T đồng ý để cho ông H2 chuyển số tiền gồm gốc và lãi là 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của Ngân hàng N2, Chi nhánh Ông T3 (sau đây viết tắt là A1 - Chi nhánh Ông T3). Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký công chứng mà ông T, bà C không trả lại tiền cho ông H2 thì ông H2 có quyền sang tên trước bạ căn nhà. Nếu ông T, bà C có tiền trả cho ông H2 đầy đủ gốc và lãi (2.240.000.000 đồng) thì ông H2 sẽ cùng với ông T, bà C ra công chứng làm thủ tục hủy hợp đồng mua bán nhà và trả lại hồ sơ gốc cho bà C. Số tiền 02 bên mượn có giấy tờ riêng (ngoài 02 tỷ nộp tại Ngân hàng). Việc mua bán với giá cả bao nhiêu, A1 - Chi nhánh Ông T3 không biết mà chỉ biết số tiền nộp vào Ngân hàng là 02 tỷ, còn việc mượn thêm bao nhiêu do hai bên tự thỏa thuận.

Trên thực tế, sau khi ký thỏa thuận trên, gia đình bà C bỏ đi nơi khác sống, nhà đất trên lại do vợ chồng ông H1, bà D quản lý, sử dụng từ ngày 30/6/2010. Ông H2 tự giải chấp, làm thủ tục đăng bộ sang tên nhà đất cho mình. Quá trình giải quyết vụ án, trong khi ông H2 cho rằng việc chuyển nhượng là hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào ngày 14/7/2011 nhưng trong suốt khoảng thời gian dài, ông H2 không khởi kiện yêu cầu ông T, bà C hay ông H1, bà D trả lại nhà đất trên mà chỉ đến khi Chấp hành viên Lương Quang H khởi kiện mới phát sinh tranh chấp từ phía ông H2 là mâu thuẫn. Mặt khác, việc ông H2 cho rằng đã trả tiền cho A1 - Chi nhánh Ông T3 để giải chấp nhà đất cho bà C nhưng vẫn đồng ý cho bà C hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và chỉ phải trả lại đúng bằng số tiền 2.240.000.000 đồng bà C đang nợ Ngân hàng cũng hàm

chứa mâu thuẫn, không phù hợp với việc chuyển nhượng nhà đất thông thường.

[3.4] Trên cơ sở nội dung thỏa thuận và thực tế quá trình sử dụng, quản lý nhà đất cùng với lời khai của bà C tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà C, ông T với ông H2 có dấu hiệu là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà C và ông H2. Tuy nhiên, để có cơ sở vững chắc xác định bản chất thật của quan hệ tranh chấp giữa ông T, bà C với ông H2, cần thiết phải đưa A1 - Chi nhánh Ông T3 và cá nhân ông Nguyễn Vũ S vào tham gia tố tụng để làm rõ ông H2 đã chuyển cho A1 - Chi nhánh Ông T3 tổng cộng bao nhiêu tiền (bao nhiêu tiền gốc, bao nhiêu tiền lãi)? Làm rõ lý do vì sao lại trả cho bà C 200.000.000 đồng sau khi trích 1.800.000.000 đồng trả cho A1 - Chi nhánh Ông T3? Tiến hành định giá nhà đất tại thời điểm thế chấp để xác định giá các bên thỏa thuận có phù hợp với giá thị trường hay không? Chỉ trên cơ sở xác minh, làm rõ những nội dung trên mới đủ cơ sở vững chắc xác định giao dịch giữa ông T, bà C với ông H2 là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất hay hợp đồng vay tài sản để từ đó áp dụng quy định pháp luật tương ứng giải quyết tranh chấp cho phù hợp.

[3.5] Như vậy, các chứng cứ do đương sự cung cấp và do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập còn có nhiều mâu thuẫn chưa được xác minh, làm rõ mà không thể khắc phục được ở giai đoạn xét xử phúc thẩm; do đó, việc hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông T, bà C với ông H2 là cần thiết để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

[3.6] Đối với kháng cáo của bà C về việc không đồng ý trả số tiền nhận đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông H1, bà D thì thấy rằng: Theo Giấy biên nhận ngày 25/9/2010 thể hiện bà C đã nhận đủ 1.000.000.000 đồng của ông H1, bà D. Quá trình giải quyết vụ án, bà C cho rằng bị ép buộc ký vào giấy biên nhận này nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử buộc bà C phải trả cho ông H1, bà D số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận; đồng thời buộc ông H1, bà D trả lại nhà đất cho bà C là đúng. Kháng cáo của bà C về nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Phước Triệu H2 và bà Lê Thị C không phải chịu.

[5] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 543/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị C và một phần kháng cáo của ông Nguyễn Phước Triệu H2; hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 543/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Phòng Công chứng số 4 Thành phố C1 lập ngày 08/4/2009 giữa ông Lê Viết T, bà Lê Thị C với ông Nguyễn Phước Triệu H2.

- Áp dụng: Các điều 122, 124, Điều 127, 128, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp - Toà án nhân dân tối cao - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao và khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ và Nghị quyết số 326/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.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên thuộc Thi hành án dân sự Thành phố H.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 014607 do Phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày ngày 08/4/2009 giữa bà Lê Thị C, ông Lê Viết T với ông Nguyễn Phước Triệu H2.

1.2. Hủy phần cấp nhật biến động đăng ký thay đổi chủ cho ông Nguyễn Phước Triệu H2 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 18295/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Lê Viết T và bà Lê Thị C ngày 05/9/2001.

1.3. Buộc ông Nguyễn Phước Triệu H2 trả lại cho ông Lê Viết T và bà Lê Thị C bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 18295/2001 ngày 05/9/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Lê Viết T, bà Lê Thị C. Trường hợp ông Nguyễn Phước Triệu H2 không hoàn trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở trên, ông Lê Viết T và bà Lê Thị C có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số H Q (nay là 6 T), Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

1.4. Buộc ông Nguyễn Đạt H1, bà Đoàn Thị Kim D, chị Nguyễn Thị Vân A, anh Nguyễn Thành Đ có nghĩa vụ giao trả nhà đất tại số H Q (nay là 6

T), Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Viết T, bà Lê Thị C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D: Buộc ông Lê Viết T và bà Lê Thị C trả cho ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo quy định thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D về việc buộc bà Lê Thị C thanh toán tiền lãi 660.000.000 (sáu trăm sáu mươi triệu) đồng.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Lê Thị C bao gồm: Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà 8 đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lê Viết T, bà Lê Thị C và ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D; buộc ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D phải thanh toán cho bà Lê Thị C khoản tiền khai thác nhà số H T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.120.000.000 đồng; buộc ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D bồi thường thiệt hại về tài sản 87.100.000 đồng theo Vi bằng số 1511/VB-TPL ngày 08/8/2017 của Văn phòng T4.

5. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 543/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Phòng Công chứng số 4 Thành phố C1 lập ngày 08/4/2009 giữa ông Lê Viết T, bà Lê Thị C với ông Nguyễn Phước Triệu H2 về:

“Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phước Triệu H2: Buộc ông Lê Viết T và bà Lê Thị C hoàn trả cho ông Nguyễn Phước Triệu H2 số tiền 5.777.966.700 (năm tỷ bảy trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn bảy trăm) đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phước Triệu H2 đối với yêu cầu ông T, bà C bồi thường thiệt hại 4.951.846.111 (bốn tỷ chín trăm năm mươi một triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn một trăm mười một) đồng”.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại phần bị hủy theo đúng quy định pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đạt H1 và bà Đoàn Thị Kim D phải chịu 30.400.000 (ba mươi triệu bốn trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2014/0006658 ngày 08 tháng 4 năm 2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh và 15.200.000 (mười lăm triệu hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0002683 ngày 19/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lương Quang H - Chấp hành viên Thi hành án dân sự Thành phố H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Lê Viết T, bà Lê Thị C, ông Nguyễn Phước Triệu H2 đối với tranh chấp trên sẽ được xác định lại sau khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần bị hủy.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị C, ông Nguyễn Phước Triệu H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Lê Thị C số tiền 300.000 đồng tạm ứng theo Biên lai thu số 0041509 ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phước Triệu H2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng theo Biên lai thu số 0041528 ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 543/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường

