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: 60/2021/DS-PT
Ngày: 19/01/2021
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 Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hằng

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 347/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1255/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận A , Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6489/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965

Địa chỉ cư trú: Phường C, Quận A , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Mạnh D, sinh năm 1978; Địa chỉ: Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 016942 ngày 14/8/2020 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1979

Địa chỉ: Phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Hiện đang chấp hành án tại Trại giam L (Z30D) xã M, huyện N, tỉnh Bình Thuận).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Kim O, sinh năm 1979; Địa chỉ: Phường 01, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải - nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B trình bày**:**

Ngày 06/4/2011 tại phòng Công chứng số 5 quận P bà Nguyễn Thị B và bà Trần thị H có làm hợp đồng mua bán căn hộ số 115 lô K, chung cư Q, Phường 01, Quận A, TP.HCM với giá là 500.000.000 đồng. Sau khi công chứng xong bà B đã giao đủ số tiền cho bà H và bà H đã giao đủ giấy tờ nhà cho bà B. Sau đó bà B giao bộ hồ sơ nhà cho bà H cầm ngồi phía sau để bà B chở về nhà. Đến khi đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì bà B phát hiện mất Tờ khai lệ phí trước bạ của căn nhà nêu trên, bà B có hỏi bà H thì bà H nói là do bà B để thất lạc ở đâu đó, vì phải đầy đủ giấy tờ thì công chứng mới ký xác nhận. Sau đó bà B có kêu bà H làm lại Tờ khai lệ phí trước bạ khác nhưng không được. Vì vậy, bà B đã tự đi làm Tờ khai lệ phí trước bạ, đóng thuế đầy đủ và nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân Quận A. Đến ngày 09/7/2012 Ủy ban nhân dân Quận A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 780695, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04690/2012/GCN cho bà B. Tuy nhiên từ ngày nhận tiền cho đến nay mặc dù bà B đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà H vẫn chưa bàn giao căn hộ nêu trên cho bà B. Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H, bà O phải giao nhà, đất tại căn hộ số 115 lô K chung cư Q, Phường 01, Quận A , TP.HCM cho bà B ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Nhà, đất tại căn hộ số 115 lô K chung cư Q, Phường 01, Quận A, TP.HCM có nguồn gốc là của bà Huỳnh Kim O, nhưng bà O nhờ bà H đứng tên dùm và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào năm 2007.

Vào ngày 06/4/2011, bà H xác nhận có cùng với bà B đến Phòng Công chứng số 5 quận P để ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 115 lô K, chung cư Q,

Phường 01, Quận A, TP.HCM với giá là 500.000.000 đồng. Bà H đã nhận đủ 500.000.000 đồng của bà B giao.

Tuy nhiên bà H cho rằng thực chất vấn đề là bà H vay tiền của bà B chứ không mua bán căn hộ nêu trên, thể hiện là bà H có viết "Giấy nhận tiền" đưa cho bà B và bà H không giao Tờ khai lệ phí trước bạ, không đóng dấu nhà đã bán lên tờ giấy này và yêu cầu bà B không được sang tên chủ quyền. Ngoài ra, trong quá trình vay tiền bà H có nhờ bà R (Là mẹ của bà H) đóng cho bà B 40.000.000 đồng tiền lãi nhưng không có giấy tờ chứng minh.

Bên cạnh đó, vào tháng 06/2011, mẹ bà H là bà R có đưa một phần tiền cho bà B để khắc phục hậu quả là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) trong đó có thỏa thuận miệng là trả 500.000.000 đồng cho hợp đồng mua bán căn hộ 115 lô K, chung cư Q, Phường 01, Quận A, TP.HCM, đề nghị tòa xem xét phần nội dung được ghi âm trong đĩa CD và 03 bản hợp đồng mua bán và hợp đồng hủy hợp đồng mua bán với bà S và bà B.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu phải giao ngay nhà, đất tại căn hộ số 115 lô K chung cư Q, Phường 01, Quận A, TP. HCM cho bà B, thì bà H không đồng ý giao căn hộ mà chỉ đồng ý trả lại cho bà B 500.000.000 đồng, nhưng do đang phải chấp hành án trong trại giam nên đề nghị bà B hỗ trợ khi nào chấp hành án trong sẽ xin trả dần đến khi hết nợ.

Theo bản tự khai, bản tường trình, biên bản hòa giải - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Kim O trình bày:

Nhà, đất tại căn hộ số 115 lô K chung cư Q, Phường 01, Quận A , TP.HCM là do ba mẹ bà O mua bằng giấy tờ tay từ năm 1995 và cho chị em bà O ở đó cho đến nay. Đến năm 2006, Nghị định 61/CP cho phép thực hiện việc bán hoá giá nhà nhưng do chị em bà O không có hộ khẩu tại thành phố nên không thể thực hiện việc mua nhà được và bà O có nhờ bà H là người có hộ khẩu thành phố đứng tên mua giùm cho bà O. Sau khi làm mọi thủ tục giấy tờ thì bà H đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3096/2007/GCN ngày 10/12/2007 đối với căn hộ nêu trên.

Năm 2008, do làm ăn khó khăn nên bà H có mượn giấy tờ nhà của bà O để thế chấp vay Ngân hàng nhưng không vay được. Từ đó cho đến nay bà H vẫn giữ giấy tờ nhà của bà O (Không nhớ có trả giấy tờ hay không). Bà O không biết là Hạnh dùng giấy tờ nhà của bà O để thế chấp vay người khác. Sau đó bà B có gọi điện cho bà O qua nhà và nói là bà H thế chấp nhà vay tiền thì bà O mới biết bà H đã ký hợp đồng bán căn hộ nêu trên cho bà B, đồng thời bà B yêu cầu bà O phải trả đủ tiền thì bà B sẽ trả lại căn hộ cho bà O.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu bà H, bà O phải giao ngay căn hộ nêu trên cho bà B, thì bà O không đồng ý vì cho rằng thực chất là hợp đồng vay tiền chứ không phải hợp đồng mua bán nhà.

Bản án sự sơ thẩm số 1255/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B.

Buộc bà Trần thị H và bà Huỳnh Kim O phải giao cho bà Nguyễn Thị B nhà, đất tại căn hộ số 115 lô K, chung cư Q, Phường 1, Quận A , TP. 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 BI 780695, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04690/2012/GCN do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 09/7/2012) .

Việc trả nhà được thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật .

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21/11/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Ngày 21/02/2020, bị đơn bà Trần thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Bà vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm vì thực chất giữa bà và bà B là quan hệ vay mượn, không có việc mua bán nhà; Toà sơ thẩm không đưa bà S ra làm người làm chứng và không xem xét lại nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà và bà B, giữa bà và bà S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim O trình bày: Bản án sơ thẩm buộc bà và gia đình bà phải giao căn nhà 115 lô K, chung cư Q, Phường 1, Quận A , TP. Hồ Chí Minh là chưa khách quan thoả đáng; Toà không xem xét yếu tố là bà H chỉ đứng tên dùm nhà cho bà và bà H cũng thừa nhận; Toà không triệu tập bà S làm người làm chứng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình

tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo:

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét cấp sơ thẩm đã điều tra, đưa người tham gia tố tụng đầy đủ.

Về án phí do cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 tuyên án phí sơ thẩm do bà H và bà O phải chịu 300.000 đồng là không đúng mà phải áp dụng Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 thì án phí sơ thẩm là 200.000 đồng.

Đại diện viện kiểm sát đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim O nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ vào hợp đồng mua bán căn nhà 115 lô K chung cư Q, Phường 1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 6/4/2011 tại phòng công chứng số 5 giữa bà B và bà H với giá mua bán là 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) và bà H đã nhận đủ tiền;

Phía bà H cho rằng thực chất giao dịch giữa hai bên là vay tiền; Phía bà B có viết "Giấy nhận tiền" và được thế chấp bằng hợp đồng mua bán nhà nhưng bà H không nộp được chứng cứ chứng minh về việc vay tiền và trả lãi;

Đối với tài liệu là đĩa CD ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà H và bà B không thể hiện rõ nội dung việc vay tiền và không có tài liệu gốc liên quan đến việc thu âm, nguyên đơn không thừa nhận nên không xác định đây là nguồn chứng cứ đồng thời nội dung ghi âm không rõ ràng không chứng minh được việc ký kết hợp đồng liên quan đến việc vay mượn tiền, do đó không thể xem xét đánh giá

tài liệu chứng cứ trên và không cần đưa bà S vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng;

Do vậy, không chứng minh được giao dịch trên vô hiệu do giả tạo, nên hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn, bị đơn là đúng trình tự thủ tục và được công nhận;

Đối với việc bà O trình bày căn hộ này thuộc sở hữu của bà nhưng nhờ bà H đứng tên dùm nhưng bà H ký hợp đồng mua bán với bà B thì bà khởi kiện bằng vụ án khác và cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp;

Đối với yêu cầu của bà O cho rằng toà sơ thẩm không đưa bà T là em ruột bà tham gia vụ án vì bà T là người ở trong căn nhà trên cùng với bà. Qua xác minh tại công an Quận A thì "Không có thông tin bà Huỳnh Kim T đăng ký thường trú hay tạm trú tại địa chỉ trên" nên không đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có cơ sở.

Từ những nhận định trên về nội dung vụ án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ đúng quy định và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ, nên yêu cầu kháng cáo của bà O, bà H là không có cơ sở.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xét cấp sơ thẩm căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 để xác định án phí bị đơn là bà H và bà O liên đới nộp là 300.000 đồng là không đúng mà phải áp dụng điểm a khoản 1 Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án và khoản 1 mục I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009) xác định bị đơn phải nộp án phí, nên cần sửa án phí sơ thẩm là 200.000 đồng do bà H, bà O chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà O, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Đều 147, Điều 272, Điều 273; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 451 Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án và khoản 1 mục I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009);

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - Bà Trần Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Bà Huỳnh Kim O.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 1255/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị B.

Buộc bà Trần thị H và bà Huỳnh Kim O phải giao cho bà Nguyễn Thị B nhà, đất tại số 115 lô K, chung cư Q, Phường 1, 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 BI 780695, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04690/2012/GCN do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 09/7/2012).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị H, bà Huỳnh Kim O liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị B không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.000.000 (Sáu triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2010/03821 ngày 15/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A .

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H và bà Huỳnh Kim O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị H đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0007351 ngày 08/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A và số tiền tạm ứng án phí bà Huỳnh Kim O đã nộp là

300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0014787 ngày 21/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự Quận A .

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận A ;
- Tòa án nhân dân Quận A ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà