

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 24/2019/DS-GĐT

Ngày 22-8-2019

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán

nhà và hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:
14 thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Hòa Bình - Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 22 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Thành C, sinh năm 1975; cư trú tại: Nhà số 482/82 đường LQĐ, phường MM, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Ngô M, sinh năm 1944; cư trú tại: Nhà số 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lâm Thị Hồng C1, sinh năm 1977; cư trú tại: Nhà số 59/6C đường HTP, phường PM, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2016).

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

3.1. Bà Hoàng Nữ Huyền T, sinh năm 1985; cư trú tại: Nhà số 165/12 đường VL, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Hoàng Nữ Cẩm H, sinh năm 1970; cư trú tại: Nhà số 76/55/10-12 đường LVP, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Diệp Kim Y, sinh năm 1978; cư trú tại: Nhà số 116 (tầng trệt) đường Đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Y: Bà Lâm Thị Hồng C1, sinh năm 1977; cư trú tại: Nhà số 59/6C đường HTP, phường PM, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2016).

3.4. Ông Vũ Văn C2, sinh năm 1971; cư trú tại: Nhà số 267 đường VVT, phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/5/2010 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Võ Thành C trình bày:

Tháng 9 năm 2009, ông Võ Thành C được bà Hoàng Nữ Huyền T giới thiệu căn nhà 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 70m², bán với giá 2.000.000.000 đồng.

Ông C được bà T đưa đến xem nhà, bà T cho biết là chủ nhà do đã lớn tuổi và không rành làm thủ tục mua bán nhà nên ủy quyền cho bà T giao kết hợp đồng. Bà T đưa cho ông C xem bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đứng tên bà Ngô M và cho biết bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần NV. Nếu ông C mua thì phải đặt cọc 500.000.000 đồng để giải chấp nhà, sau đó sẽ ký hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng công chứng. Sau khi thương lượng, ông C và bà T thống nhất giá mua bán nhà là 1.700.000.000 đồng.

Bà T đã cho ông C xem Hợp đồng bà M ủy quyền cho bà T toàn quyền bán căn nhà. Nên ngày 05/11/2009 ông C và bà T ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận, ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ông C đã giao đủ số tiền 1.200.000.000 đồng còn lại cho bà T và bà T giao toàn bộ giấy tờ nhà cho ông C đi làm thủ tục trước bạ và đăng bộ, chi phí ông C chịu. Ông C đã hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế, nhưng khi làm thủ tục đăng bộ nhà thì bị bà M gửi đơn ngăn chặn.

Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu bà Ngô M phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bà M giao nhà cho ông C, đồng thời yêu cầu bà M rút đơn ngăn chặn tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông C thừa nhận, ngày 15/12/2010 ông C có vay của ông Vũ Văn C2 số tiền 700.000.000 đồng, khi vay tiền ông C có giao cho ông C2 giữ bản chính giấy tờ căn nhà số 116 đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C đồng ý trả cho ông C2 số tiền 857.500.000 đồng để ông C2 trả lại bản chính giấy tờ nhà.

Bị đơn là bà Ngô M trình bày:

Tháng 5/2009, bà Ngô M thế chấp căn nhà số 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng thương mại cổ phần NV để bảo lãnh cho ông Phạm Văn H1 vay số tiền 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà M vay 300.000.000 đồng, ông H1 vay 200.000.000 đồng. Đến ngày đáo hạn nhưng chưa có tiền trả cho Ngân hàng nên bà M có nhờ bà T vay tiền, bà T yêu cầu bà M làm giấy ủy quyền và giấy mua bán nhà 116 TTK để bảo đảm số tiền vay và bà M đồng ý. Hai bên thỏa thuận: Bà M làm giấy bán cho bà T căn nhà 116 đường TTK với giá 3.500.000.000 đồng thì bà T sẽ cho bà M vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 01 năm, nếu bà

M không trả tiền thì phải ra công chứng ký hợp đồng bán nhà cho bà T và bà T sẽ thanh toán tiếp cho bà M 3.000.000.000 đồng.

Sau khi thoả thuận, ngày 04/11/2009, bà T cùng bà M đến Ngân hàng, bà T đưa cho bà M số tiền 350.000.000 đồng để giải chấp, lấy giấy tờ nhà cho bà T giữ, số tiền còn lại 150.000.000 đồng bà T hẹn 10 ngày sau đưa tiếp nhưng không đưa. Ngày 05/11/2009, bà M làm Hợp đồng ủy quyền cho bà T được quyền mua bán, thế chấp căn nhà số 116 đường TTK, phường N, quận N và chiều cùng ngày 05/11/2009 giữa bà M và bà T có làm Hợp đồng mua bán nhà, với nội dung: Bà T thanh toán đợt 1 là 500.000.000 đồng, bà T sẽ giữ toàn bộ giấy tờ nhà trong thời hạn 01 năm, nếu bà M không thay đổi bà T sẽ thanh toán thêm 3.000.000.000 đồng và sẽ lấy nhà. Tuy nhiên, bà T đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền để bán nhà cho ông C mà chưa thanh toán đủ tiền cho bà M.

Vì vậy, bà M yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà M với bà T và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bên bán là bà M (do bà T đại diện) với bên mua là ông C; bà M đồng ý trả cho bà T số tiền 350.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 05/11/2009 với lãi suất như đã thỏa thuận là 3%/tháng; bà M yêu cầu bà T trả giấy tờ nhà số 116 đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Diệp Kim Y (con bà M) trình bày: Bà Y công nhận bà M có vay tiền của bà T và hiện nay còn nợ số tiền 350.000.000 đồng. Bà Y và bà M đồng ý trả cho bà T số tiền gốc 350.000.000 đồng và tiền lãi 6 tháng tính từ ngày 05/11/2009 với mức lãi suất như đã thỏa thuận là 3%/tháng. Bà Y khẳng định là bà Y và bà M không bán nhà cho ông C nên không có gì phải giải quyết với ông C, tranh chấp giữa ông C và bà T tự giải quyết với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Nữ Huyền T trình bày: Năm 2009, bà Ngô M nhờ bà T mượn số tiền 500.000.000 đồng để giải chấp hồ sơ vay tiền Ngân hàng. Bà Hoàng Nữ Cẩm H (là chị của bà T) quen biết với ông Võ Thành C, nên có nói sự việc cho ông C nghe, ông C đồng ý cho bà Ngô M mượn 500.000.000 đồng để trả nợ và giải chấp nhà cho bà M tại Ngân hàng thương mại cổ phần NV. Khi bà T vừa lấy hồ sơ nhà từ Ngân hàng ra thì ông C giữ hồ sơ và ép bà T ra Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh để bà M ký Hợp đồng ủy quyền cho bà T và bà T ký Hợp đồng mua bán nhà cho ông C để bảo đảm số tiền mà ông C cho bà Ngô M vay. Khi bà M ký Hợp đồng ủy quyền cho bà T để bảo đảm số tiền bà M vay là 407.000.000 đồng, ông C ép bà T ký Hợp đồng mua bán nhà, với giá là 1.700.000.000 đồng, bà T không đồng ý thì ông C nói là đã làm việc với bà H, do bà H nợ tiền lãi của ông C nên cứ ký như vậy. Ông C có nói là không có mua bán nhà mà chỉ là hình thức trong việc vay mượn tiền, nên bà T mới ký.

Bà T xác định việc bà M ký Hợp đồng ủy quyền cho bà T là hình thức nhằm bảo đảm việc bà M vay số tiền 407.000.000 đồng và việc bà T ký Hợp đồng mua bán nhà với ông C cũng chỉ là hình thức để bảo đảm việc vay tiền

giữa bà T và ông C, số tiền trong Hợp đồng mua bán nhà là 1.700.000.000 đồng nhưng thực tế ông C chỉ đưa cho bà T 500.000.000 đồng, sau khi trừ 12% tiền dịch vụ và tiền lãi tháng đầu tiên thì bà T chỉ nhận từ ông C 440.000.000 đồng.

Chính vì không có việc mua bán nhà nên không có việc đặt cọc, biên nhận tiền và bàn giao nhà. Mặt khác, vào thời điểm năm 2009 theo giá thị trường căn nhà có giá khoảng 3.000.000.000 đồng đến 3.500.000.000 đồng thì không lẽ nào bà T lại bán cho ông C với giá chỉ có 1.700.000.000 đồng.

Bà T yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bên bán là bà M (do bà T đại diện) với bên mua là ông C, bà T sẽ trả lại cho ông C số tiền 440.000.000 đồng với lãi suất 0,75%/tháng kể từ ngày 05/11/2009. Bà T yêu cầu bà M phải trả cho bà T số tiền đã vay là 407.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Nữ Cẩm H trình bày: Trước đây bà H có vay tiền và còn nợ ông C tiền lãi. Khi bà T nói bà M muốn vay tiền để trả nợ và giải chấp hồ sơ nhà tại Ngân hàng, nên bà H có nói cho ông C biết. Sau đó, ông C cùng bà T đến Ngân hàng, ông C đưa cho bà T 440.000.000 đồng, nhưng ông C nói với bà H là đưa 500.000.000 đồng, vì trừ lãi suất và dịch vụ 12%. Do ông C biết bà M sẽ ký Hợp đồng ủy quyền cho bà T, nên ép bà T ký Hợp đồng bán nhà cho ông C, bà T không đồng ý do số tiền trong Hợp đồng quá lớn so với số tiền thực tế ông C đưa cho bà T. Ông C điện thoại cho bà H nói muốn cần trừ vào số tiền lãi mà bà H còn nợ ông C, lúc đó bà H mới biết ý định của ông C là làm hồ sơ cho bà M để hợp thức hóa số tiền lãi mà bà H còn nợ ông C. Ông C nói đây chỉ là hình thức vay mượn, khi nào có tiền trả lại thì ông C sẽ trả lại hồ sơ nhà. Bà H khẳng định việc mua bán nhà giữa bà T và ông C chỉ là hình thức cho việc giao dịch vay mượn tiền, vì bà T chưa hề đưa ông C đi xem nhà của bà M, chưa ký với ông C giấy đặt cọc mua bán nhà và vào thời điểm ký giấy mua bán nhà, giá trị căn nhà là 3.000.000.000 đồng thì không thể nào bà T lại bán với giá 1.700.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn C2 trình bày: Ngày 15/12/2010, ông C đưa giấy tờ căn nhà 116 đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp cho ông C2 để vay số tiền là 700.000.000 đồng. Sau đó, ông C vi phạm nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và tiền lãi theo thỏa thuận. Ông C2 yêu cầu ông C phải trả số tiền nợ gốc và lãi là 857.500.000 đồng, ông C2 đồng ý trả hồ sơ giấy tờ nhà cho ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2012/DSST ngày 15/5/2012, Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy bỏ “Hợp đồng ủy quyền” của bà Ngô M ủy quyền cho bà Hoàng Nữ Huyền T ngày 05/11/2009.

Hủy bỏ “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”, có chứng nhận của Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/11/2009 đối với căn hộ số 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, được ký kết giữa bà Hoàng Nữ Huyền T (do bà Ngô M ủy quyền) và ông Võ

Thành C vì giao dịch dân sự này vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu cho giao dịch vay nợ giữa bà Hoàng Nữ Huyền T và ông Võ Thành C.

Hủy bỏ “Hợp đồng mua bán nhà” đối với căn hộ số 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô M và bà Hoàng Nữ Huyền T ngày 05/11/2009 vì giao dịch dân sự này vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu cho giao dịch vay nợ giữa bà Ngô M và bà Hoàng Nữ Huyền T.

Bác yêu cầu của ông Võ Thành C về việc buộc bà Ngô M thực hiện “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”, có chứng nhận của Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/11/2009.

Buộc bà Hoàng Nữ Huyền T hoàn trả lại cho ông Võ Thành C số tiền 479.600.000 đồng.

Buộc ông Võ Thành C phải hoàn trả cho bà Hoàng Nữ Huyền T toàn bộ bản chính Hồ sơ và Giấy chủ quyền nhà của bà Ngô M để bà T trả cho bà M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/5/2012 nguyên đơn ông Võ Thành C có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 659/2013/DSPT ngày 13/5/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2012/DSST ngày 15/5/2012 của Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận N giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2015/DS-ST ngày 29/9/2015, Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành C.

Công nhận “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” có công chứng tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/11/2009, đối với căn hộ số 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa bên bán nhà là bà Ngô M (đã ủy quyền cho bà Hoàng Nữ Huyền T) và bên mua nhà là ông Võ Thành C.

Ông Võ Thành C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên ông Võ Thành C.

Bà Ngô M và bà Diệp Kim Y có nghĩa vụ giao căn nhà số 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N cho ông C.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn C2.

Ông Võ Thành C có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Văn C2 số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 15/12/2010. Ghi nhận việc ông Vũ Văn C2 tự nguyện không yêu cầu ông Võ Thành C phải trả tiền lãi trên số nợ gốc.

Ông Vũ Văn C2 có nghĩa vụ trả cho ông Võ Thành C toàn bộ bản chính giấy tờ nhà số 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N.

3. *Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Hoàng Nữ Huyền T về việc yêu cầu bà Ngô M trả số tiền nợ là 407.000.000 đồng và tiền lãi.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí định giá, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2015, bà Ngô M kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà M với bà T, hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa bà M với ông C và Hợp đồng mua bán nhà giữa bà M với bà T vì các Hợp đồng trên giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng vay tài sản.

Ngày 12/10/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị cho rằng: Hợp đồng ủy quyền giữa bà M với bà T là giả tạo nhằm đảm bảo khoản nợ bà M vay của bà T và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bên bán là bà M (do bà T đại diện) với bên mua là ông C là giả tạo nhằm đảm bảo khoản nợ bà T vay của ông C. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và giao nhà cho ông C.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 505/2016/DS-PT ngày 21/4/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô M, sửa Bản án dân sự sơ thẩm như sau:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành C.*

Công nhận “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” có công chứng tại Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/11/2009 đối với căn hộ số 116 đường TTK, phường N, quận N giữa bên bán nhà là bà Ngô M (do bà Hoàng Nữ Huyền T đại diện theo ủy quyền) và bên mua nhà là ông Võ Thành C.

Ông Võ Thành C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N sang tên ông Võ Thành C.

Bà Ngô M và bà Diệp Kim Y có nghĩa vụ giao căn nhà số 116 (tầng trệt) đường TTK, phường N, quận N cho ông C.

2. *Ông Võ Thành C có trách nhiệm thanh toán cho bà Ngô M số tiền mua nhà còn thiếu là 1.929.598.572 đồng.*

3. *Ông Võ Thành C có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Văn C2 số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 15/12/2010. Ghi nhận việc ông Vũ Văn C2 tự nguyện không yêu cầu ông Võ Thành C phải trả tiền lãi trên số nợ gốc.*

Ông Vũ Văn C2 có nghĩa vụ trả cho ông Võ Thành C toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 13/6/2016, bà Ngô M và bà Diệp Kim Y có đơn đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 505/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/8/2016, ông Trần Văn G có đơn đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 505/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông G yêu cầu được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Quyết định số 143/QĐKNGĐT-VC3-DS-V4 ngày 26/9/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 505/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2015/DS-ST ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ vụ án cho Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 127/2018/DS-GĐT ngày 08/02/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. *Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 143/QĐKNGĐT-VC3-DS-V4 ngày 26/9/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.*

2. *Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 505/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn là ông Võ Thành T với bị đơn là bà Ngô M.*

Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm, bà Ngô M có đơn đề nghị xem xét Quyết định giám đốc thẩm số 127/2018/DS-GĐT ngày 08/02/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 03/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/5/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 127/2018/DS-GĐT ngày 08/02/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy một phần Quyết định giám đốc thẩm số 127/2018/DS-GĐT ngày 08/02/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 505/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung công nhận “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” và trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu 1.929.598.572 đồng và một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2015/DS-ST ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung: Công nhận “Hợp đồng

mua bán căn hộ chung cư”; giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô M với bà Hoàng Nữ Huyền T và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 05/11/2009 giữa bà T (do bà M ủy quyền) với ông Võ Thành C được lập tại Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh, về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005.

[2] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện quá trình thực hiện giao dịch mua bán nhà để xác định đúng ý chí của các bên trong giao kết mua bán nhà, cụ thể như sau:

[3] Về việc thanh toán tiền mua nhà: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C có lời khai mâu thuẫn với Điều 2 (quy định về giá và phương thức thanh toán) của Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2009. Cụ thể: Ông C cho rằng: giá mua bán nhà là 1.700.000.000 đồng, ông C đặt cọc trước 500.000.000 đồng để giải chấp nhà, sau đó ông đã trả đủ số tiền 1.200.000.000 đồng còn lại sau khi ký hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, tại Điều 2 Hợp đồng mua bán nhà lại quy định: Giá mua bán nhà là 1.700.000.000 đồng; bên mua thanh toán một lần cho bên bán sau khi hoàn tất thủ tục ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng. Như vậy, lời khai của ông C và văn bản Hợp đồng có mâu thuẫn về phương thức thanh toán tiền. Mặt khác, ông C cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã trả đủ tiền mua bán nhà cho bà T, trong khi đó bà T cho rằng bà chỉ nhận của ông C 440.000.000 đồng là tiền vay nợ sau khi ông C đã trừ tiền lãi suất.

[4] Tại Biên bản định giá ngày 05/4/2012, Hội đồng định giá xác định giá trị căn nhà 116 (tầng trệt) TTK vào thời điểm năm 2009 là 2.994.307.000 đồng. Theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2009 và ông C khai xác định các bên thỏa thuận giá mua bán căn nhà là 1.700.000.000 đồng. Như vậy, có sự chênh lệch quá lớn giữa giá chuyển nhượng nhà ghi trong Hợp đồng với giá trị thực tế của căn nhà tại thời điểm thỏa thuận mua bán.

[5] Tại Điều 3 Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2009 quy định bên bán giao và bên mua nhận căn hộ sau khi hoàn tất thủ tục ký công chứng. Tuy nhiên, trong thực tế sau khi ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng, bà T và ông C không tiến hành thủ tục giao nhận nhà; căn nhà vẫn do gia đình bà M sử dụng sinh sống. Theo bà M trình bày, ngày 20/01/2010, ông C đến gặp bà M yêu cầu giao nhà, ngay sau đó ngày 29/01/2010, bà M đã gửi đơn đến Cơ quan cảnh sát điều tra tố cáo bà T có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và gửi đơn đến Ủy

ban nhân dân quận N yêu cầu ngăn chặn việc ông C đăng ký sang tên căn nhà 116 (tầng trệt) TTK. Như vậy, tại thời điểm thực hiện Hợp đồng bà M đã thể hiện ý chí phản đối việc mua bán nhà giữa bà T với ông C.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà M và bà T đều khai thống nhất về việc bà M ký Hợp đồng ủy quyền cho bà T và bà T ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với ông C là để đảm bảo cho việc vay mượn tiền giữa các bên.

[7] Từ những tình tiết nói trên, có căn cứ xác định “Hợp đồng ủy quyền” giữa bà M với bà T và “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” ngày 05/11/2009 giữa bà T (do bà M ủy quyền) với ông C đối với căn hộ 116 (tầng trệt) TTK là giao dịch vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, công nhận “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” ngày 05/11/2009 giữa bà M và ông C là không có căn cứ. Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ của vụ án, từ đó quyết định giữ nguyên hiệu lực của Bản án dân sự phúc thẩm là không đúng.

[9] Ngoài ra, đối với giao dịch vay tiền giữa các bên: Ông C khai đưa cho bà T 500.000.000 đồng, nhưng ông C không xuất trình được chứng cứ chứng minh; bà T khai chỉ nhận của ông C 440.000.000 đồng do ông C đã trừ 12% tiền dịch vụ và tiền lãi suất. Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông C đã trả cho bà T số tiền 500.000.000 đồng là không có căn cứ. Do đó, cần phải xác minh làm rõ số tiền bà T, bà M vay của ông C là bao nhiêu để buộc bà T, bà M trả cho ông C tiền nợ gốc và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/5/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 127/2018/DS-GĐT ngày 08/02/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 505/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung công nhận “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” và trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu 1.929.598.572 đồng và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2015/DS-ST ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung: Công nhận “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản*” giữa nguyên đơn là ông Võ Thành C với bị đơn là bà Ngô M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDTC - Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi Cục THA dân sự Quận N, Tp.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKT II TANDTC (2 bản),
Vụ PC&QLKH, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

(đã ký)

Nguyễn Hòa Bình