

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

số: 26/2017/DS - GĐT

Ngày: 12-7-2017

V/v tranh chấp yêu cầu hủy

hợp đồng mua bán

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 (mười bốn) 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 Đặng Thu Hà - 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 12 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự “yêu cầu hủy hợp đồng mua bán” giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Ngô Như T, sinh năm 1966; cư trú tại số 02, ngõ L, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

- ***Bị đơn:***

1. Ông Đặng Văn Th, sinh năm 1958;

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957;

Cùng cư trú tại số 34, Ngõ 178 phố C, phường TP, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N: Ông Đặng Văn Th; cư trú tại số 34, ngõ 178 phố C, phường TP, quận Đ, thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền của bà N (Văn bản ủy quyền ngày 11/3/2009).

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

1. Bà Đặng Thị N1, sinh năm 1968; cư trú tại số 02, ngõ L, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị L; cùng cư trú tại số 37, ngõ K, quận Đ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 05/02/2009 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Ngô Như T trình bày:

Tháng 10/1987, ông và bà Đặng Thị N1 kết hôn, có 2 con chung là Ngô Thanh H (sinh năm 1988), Ngô Thanh H1(sinh năm 1992). Tháng 6/2000, anh trai ông là ông Ngô Quyết T1(đang định cư tại Slovakia) về thăm gia đình có cho riêng ông số tiền 17.000 USD để mua nhà. Tháng 9/2001, ông đã dùng số tiền trên mua nhà đất tại số 115/165 phố C với giá 175.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị L, nhưng trong giấy mua bán chỉ ghi giá là 150.000.000 đồng (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường TP). Khi trả tiền mua nhà, làm giấy tờ mua bán đứng tên ông, bà N1 có đi cùng, nhưng không có ý kiến gì. Sau đó, ông cho thuê nhà này, đến tháng 10/2005 thì khoá cửa để đầy. Thời gian này, bà N1 quan hệ bất chính với người khác nên ông và bà N1 ly thân, nhưng vẫn ở chung tại số 2 ngõ L, quận H. Từ năm 2005 đến năm 2008, ông phải đi làm ăn xa nhưng hàng tháng vẫn về nhà ít nhất vài lần vào ngày chủ nhật. Ông để lại cửa hàng bán hoa quả và khoảng 2.000.000 đồng/tháng cho bà N1 buôn bán, nuôi con. Đến tháng 4/2008, sau khi thấy nhà số 115/165 phố C bị thay ở khoá khác, giấy tờ nhà đất không còn thì ông mới biết bà N1 tự ý bán nhà đất này cho vợ chồng ông Đặng Văn Th (anh ruột bà N1). Bà N1 cho rằng ông bỏ nhà đi, còn bà N1 phải vay nợ để buôn bán nhưng thua lỗ dẫn đến phải bán nhà để trả nợ và nuôi con là không đúng. Bởi lẽ, ngoài số tiền hàng tháng ông để lại nuôi con, bà N1 đã nhận 80.000.000 đồng (tiền chung của vợ chồng cho bà Đặng Thị L- chị gái bà N1 vay). Hơn nữa, theo Giấy mua bán nhà ngày 20/11/2007 giữa bà N1 với vợ chồng ông Th thì bà N1 bán nhà để trả nợ Ngân hàng, nhưng thực tế ngày 29/11/2007, bà N1 mới vay 400.000.000 đồng tại Ngân hàng N. Do đó, Giấy mua bán nhà đất trên là hợp đồng giả tạo, trái pháp luật, nhằm mục đích tẩu tán tài sản, không thể hiện ý chí của chủ sở hữu nhà là ông. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng mua bán nhà giữa bà N1 với vợ chồng ông Th, trả nhà đất lại cho ông.

Ngoài ra, ông T còn yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tranh chấp là tài sản riêng của ông; yêu cầu vợ chồng ông Th hoàn trả số tiền cho thuê nhà từ năm 2007 đến nay nhưng sau đó ông T đã rút các yêu cầu này.

Bị đơn là vợ chồng ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị N do ông Th đại diện trình bày:

Tháng 10/2006, bà Đặng Thị N1 (vợ ông T) có mượn sổ đỏ của vợ chồng ông để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Do không có khả năng thanh toán nợ nên bà N1 đã bán căn nhà số 115/165 phố C cho vợ chồng ông với giá 500.000.000 đồng, giấy tờ viết tay do mẹ con bà N1 ký. Ông đã giao trực tiếp cho bà N1 100.000.000 đồng, còn 400.000.000 đồng trả nợ cho Ngân hàng thay cho bà N1. Vợ chồng ông biết nhà đất là của vợ chồng ông T, bà N1 nhưng không yêu cầu ông T ký. Sau khi mua, ông cho thuê lại nhà rồi sửa chữa hết tổng số tiền là 182.896.000 đồng. Vì vậy, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đặng Thị N1 trình bày thống nhất với lời khai của ông Th về quá trình mua bán nhà số 115/165 phố C. Bà khẳng định tiền mua nhà là của hai vợ chồng tích cóp được, không phải là tiền riêng của ông T, không có việc ông T cho ông T 17.000 USD, mà chỉ cho 200 USD (được thể hiện trong sổ do chính ông T ghi chép). Khi trả tiền mua nhà, bà đồng ý để ông T đứng tên vì nghĩ vợ chồng ai đứng tên cũng được. Ông T bỏ nhà đi từ năm 2005, không đóng góp tiền nuôi con, bà buôn bán nhưng thua lỗ, bị chủ nợ đòi nhiều và nợ Ngân hàng đến hạn dẫn đến phải bán nhà trả nợ, nuôi con ăn học. Trước khi bán nhà, bà đã đăng tin tìm kiếm trên báo, truyền hình 3 số, nhưng ông T không về nên Giấy mua bán nhà chỉ có bà và 2 con ký. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị L xác định bán nhà đất số 115/165 phố C cho ông T, tiền do ông T trả. Ông bà không có yêu cầu gì và không đồng ý tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2012/DS-ST ngày 31/5/2012, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

- *Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Như T và vợ chồng ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị N.*

- *Tuyên bố Giấy bán nhà đất được lập ngày 20/11/2007 giữa bà Đặng Thị N1 và ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị N là giao dịch dân sự vô hiệu.*

- *Buộc ông Ngô Như T và bà Đặng Thị N1 có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Đặng Văn Th và bà Nguyễn Thị N số tiền 1.512.885.000 đồng.*

- *Buộc ông Đặng Văn Th và bà Nguyễn Thị N cùng các thành viên khác trong gia đình ông bà phải trả lại toàn bộ nhà đất tại số 115/165 Tổ 49 phố C, phường TP, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông Ngô Như T và bà Đặng Thị N1.*

- *Bác các yêu cầu khác của các đương sự.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13/6/2012, ông Ngô Như T có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2013/DS-PT ngày 30/12/2013, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định sửa Bản án dân sự sơ thẩm như sau:

- *Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Như T và vợ chồng ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị N.*

- *Tuyên bố Giấy bán nhà đất được lập ngày 20/11/2007 giữa bà Đặng Thị N1 và ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị N là giao dịch dân sự vô hiệu.*

- *Buộc ông Đặng Văn Th và bà Nguyễn Thị N cùng các thành viên khác trong gia đình ông bà phải trả lại toàn bộ nhà đất tại số 115/165 Tổ 49 phố C, phường TP, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông Ngô Như T và bà Đặng Thị N1.*

- Buộc ông Ngô Như T và bà Đặng Thị N1 có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị N các khoản tiền sau: Tiền nhận khi mua bán nhà: 500.000.000 đồng; tiền trị giá cải tạo, xây mới tầng 3: 232.406.632 đồng; bồi thường do lỗi: 613.102.702 đồng. Tổng cộng là: 1.345.509.334 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 25/12/2014, ông Ngô Như T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 109/2016/KN-DS ngày 19/12/2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2013/DS-PT ngày 30/12/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2012/DS-ST ngày 31/5/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử theo thủ tục sơ thẩm 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 Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo “Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên” ngày 22/8/2001 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường TP) thể hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bán nhà đất tại số 115/165 (trước đây là số 97 Ngõ 8) phố C, quận Đ, thành phố Hà Nội cho ông Ngô Như T với giá 150.000.000 đồng. Ông T có lời khai cho rằng nhà đất này là tài sản riêng của ông T, được mua từ nguồn tiền (17.000 USD) do ông Ngô Quyết T1 cho riêng vào năm 2000. Bà Đặng Thị N1 (vợ ông T) không thừa nhận nhà đất trên là tài sản riêng của ông T, đồng thời xuất trình Sổ ghi chép (do ông T ghi) thể hiện quá trình thu nhập, tiết kiệm của vợ chồng, về việc ông T cho 200 USD vào năm 2000 và dùng nguồn tiền này để mua nhà. Hơn nữa, nhà đất nêu trên được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T với bà N1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định nhà đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà N1 là có căn cứ.

[2] Giấy bán nhà đất lập ngày 20/11/2007 giữa bà N1 với vợ chồng ông Th không thể hiện ý chí của ông T (đồng sở hữu căn nhà trên) là vi phạm điểm b Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Giấy bán nhà đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, nội dung Giấy bán nhà đất lập ngày 20/11/2007 thể hiện: Năm 2005, bà N1 có vay của bà Nguyễn Thị Tâm 140.000.000 đồng để kinh doanh nhưng thua lỗ, không trả được nợ, nên bà Tâm có đơn tố cáo tại Công an quận H; năm 2006, vợ chồng ông Th đã thế chấp quyền sử dụng đất tại số 34 ngõ 178 phố C (nay là số 115/165 phố C) để đảm bảo khoản vay 400.000.000 đồng của bà N1 tại Ngân hàng, để bà N1 trả nợ và làm vốn

kinh doanh; để có tiền trả nợ Ngân hàng, bà N1 bán căn nhà số 115/165 phố C cho vợ chồng ông Th, vợ chồng ông Th có trách nhiệm trả số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi cho Ngân hàng. Ngay sau đó, ngày 29/11/2007 bà N1 lại ký Hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng N 400.000.000 đồng với tài sản thế chấp vẫn là nhà đất của vợ chồng ông Th. Ngoài ra, bà N1 còn xuất trình 04 giấy biên nhận (các ngày 16/4/2007, 09/12/2007, 03/02/2008, 27/11/2008) thể hiện bà Tâm ký nhận tiền bà N1 trả nợ, nhưng nội dung các biên nhận không phù hợp với nhau, không rõ bà N1 nợ bao nhiêu tiền, vào thời điểm nào và mẫu thuẫn với nội dung Giấy bán nhà đất nêu trên. Ông T không thừa nhận sự việc vay tiền, làm ăn thua lỗ của bà N1, đồng thời cho rằng Giấy bán nhà đất ngày 20/11/2007 là giả tạo, nhằm mục đích tẩu tán tài sản chung của vợ chồng. Tòa án không xác minh, làm rõ trước khi bán nhà bà N1 có vay Ngân hàng N số tiền 400.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 24/11/2006 không? nếu có vay thì ai trả tiền cho Ngân hàng? trả vào thời điểm nào? hay chính là khoản tiền vay 400.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngày 29/11/2007 đã được đáo hạn sang? cũng như chưa làm rõ việc vay mượn tiền giữa bà N1 với bà Tâm, để xác định có việc bà N1 bán nhà cho vợ chồng ông Th để trả nợ và nuôi con hay không? việc mua bán nhà đất là có thật hay giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ các nội dung trên mà đã quyết định buộc ông T cùng bà N1 có trách nhiệm chung trong việc thanh toán và bồi thường cho vợ chồng ông Th khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là chưa đủ căn cứ.

[3] Trong quá trình giải quyết, lúc đầu ông Th cho rằng đã sửa chữa, làm thêm tại nhà đất số 115/165 phố C với chi phí hơn 265.000.000 đồng, sau đó nêu chi phí hết 150.000.000 đồng, cuối cùng đưa ra bảng liệt kê các hạng mục sửa chữa, làm thêm với tổng số tiền là 182.896.000 đồng. Tại Biên bản định giá ngày 11/5/2012, Hội đồng định giá xác định giá trị nhiều hạng mục sửa chữa, làm thêm tăng gấp 3 lần so với yêu cầu của ông Th, dẫn đến tổng giá trị phần sửa chữa, làm thêm của ông Th là 233.836.000 đồng là không phù hợp. Tại Biên bản định giá ngày 08/4/2013, Hội đồng định giá xác định giá trị nhiều hạng mục sửa chữa, làm thêm tương tự Biên bản định giá ngày 11/5/2012, trong đó nhà vệ sinh tầng 1 (chỉ ốp tường, thay bệ) được xác định bằng giá trị nhà vệ sinh tầng 2 (được xây mới, cùng kích thước), dẫn đến tổng giá trị phần sửa chữa, làm thêm của ông Th là 232.406.632 đồng cũng là không chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền sửa chữa, làm thêm (182.896.000 đồng) do ông Th đưa ra là đã đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông Th. Trong khi đó, Tòa án cấp phúc thẩm lại buộc vợ chồng ông T phải thanh toán 232.406.632 đồng tiền sửa chữa, làm thêm là không đúng và vượt quá yêu cầu của vợ chồng ông Th. Mặt khác, ông T cũng yêu cầu vợ chồng ông Th phải bồi thường do đã tháo dỡ phần vách khung nhôm kính, tum lợp ngói (6 m²), bể nước xây (2 m³), nhưng Tòa án không xem xét, làm rõ nội dung này là chưa đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông T.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ để buộc mỗi bên phải chịu 14.328.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là áp dụng không đúng văn bản pháp luật. Thực tế, ông T có đơn khởi kiện từ năm 2009, nhưng đến năm 2010, 2011 ông Th mới tự ý sửa chữa, làm thêm tại nhà đất tranh chấp.

Trong trường hợp Tòa án công nhận giá trị phần sửa chữa, làm thêm cho vợ chồng ông Th thì phải buộc vợ chồng ông Th chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị mà họ được hưởng theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm lại buộc vợ chồng ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị sửa chữa, làm thêm này là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 109/2016/KN-DS ngày 19/12/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2013/DS-PT ngày 30/12/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2012/DS-ST ngày 31/5/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án “yêu cầu hủy hợp đồng mua bán” giữa nguyên đơn là ông Ngô Như T với bị đơn là ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Đặng Thị N1, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị L.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDTC (để biết);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKT II (2 bản), Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

Nguyễn Hòa Bình