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: 305/2022/DS-PT
Ngày: 16/6/2022

V/v "tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi lại tài sản, và hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

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 P.T.H

Các Thẩm phán: 1. Ông L.H.T

2. Bà H.T.N.H

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy T – Kiểm sát viên.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị K.C - Thư ký Tòa án.

Trong các ngày 06, 13 và 16 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/DSPT ngày 25/3/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1301/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 5252/2022 /QĐPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022 và 6131/2022 /QĐPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7153/2022/QĐPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022 và 7617/2022/QĐPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022 và giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm: 1967;

Địa chỉ: số 627/6A Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.(Ông C có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn N – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1963 và bà Nguyễn Thị Tuyết B, sinh năm: 1963;

Cùng địa chỉ: số 945/29 Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.(Ông D, bà B có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B: bà Huỳnh Ngọc H - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Lê Thị Thu M, sinh năm 1964;

Địa chỉ: số 627/6A Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.(Bà M có đơn xin vắng mặt).

3.2. Công ty TNHH T.N.T;

Địa chỉ: số 627/6A Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hữu C, sinh năm: 1967

Địa chỉ: số 627/6A Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.(Ông C có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Trí T, sinh năm: 1988;

Địa chỉ: số 627/6A Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.(Ông Tính có mặt).

3.4. Văn phòng công chứng V.A (nay là Văn phòng Công chứng N.Q.C);

Địa chỉ: số 519/5-519/7 đường K.D.V, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị T.H - Trưởng văn phòng (Bà T.H có đơn xin vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Trung Th, sinh năm: 1988;

Địa chỉ: số 945/29 Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.(Ông Thành có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C trình bày:

Ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Văn D có mối quan hệ làm ăn chung với nhau. Ông C, bà M với Ông D, bà B thống nhất ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 22/5/2017, số công chứng 004979 do Văn phòng công chứng V.A lập. Theo hợp đồng, Ông D, bà B chuyển nhượng cho ông C, bà M nhà đất tại số 945/29, Q.L 1A, khu phố 1, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), thanh toán một lần ngay sau khi hoàn tất thủ tục mua bán tại phòng công chứng. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận miệng với nhau giá chuyển nhượng giao dịch nhà đất trên thực tế là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Theo giấy nộp tiền mặt ngày 22/5/2017, ông Nguyễn Trí T là con ruột của ông C, bà M đã chuyển cho ông Nguyễn Văn D số tiền 1.698.438.000 đồng (một tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng) là tiền thanh toán mua nhà đất nêu trên. Số tiền 801.562.000 đồng còn lại mà ông C và bà M phải thanh toán cho Ông D, bà B được cấn trừ vào số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) mà Ông D vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.N.T (sau đây gọi tắt là Công ty T.N.T) theo đơn xin vay vốn ngày 25/01/2016, hợp đồng tín dụng ngày 27/01/2016, giấy nhận tiền ngày 27/01/2016. Sau khi cấn trừ số tiền

mua nhà còn lại là 801.562.000 đồng vào số tiền 1.000.000.000 đồng mà Ông D vay của Công ty T.N.T thì hai bên đã chốt lại số tiền Ông D còn nợ Công ty T.N.T là 200.000.000 đồng tại mục 6 của giấy "CÔNG NỢ CHÚ X NĂM 2017 ngày 03/8/2017 có nội dung Tổng 108.000.000" và giấy ghi "TỔNG CÔNG NỢ CHÚ X NĂM 2017 ngày 03/8/2017" với tổng số tiền là 424.927.782" là đúng và chữ ký tên họ tên là Ông D ký.

Việc mua bán nhà và nhận nhà đã hoàn thành, ông C đã hoàn tất việc đăng ký cập nhật biến động đất đai ngày 05/6/2017. Do gia đình Ông D chưa tìm được chỗ ở mới, nên ông C có cho gia đình Ông D thuê lại và ở lại nhà đất trên với giá 5.000.000 đồng/tháng, từ tháng 6/2017 đến nay Ông D có thanh toán tiền thuê nhà được 06 tháng. Hết thời hạn thuê nhà, ông C nhiều lần đề nghị Ông D giao trả nhà đất trên nhưng Ông D không giao.

Ông Nguyễn Hữu C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B chấm dứt việc thuê nhà, đồng thời ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B và những người ở trong nhà trả lại hiện trạng căn nhà tại địa chỉ số 945/29 Q.L 1A, phường A.L, Quận BT. Buộc Ông D và bà B giao trả căn nhà tại địa chỉ số 945/29 Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông C ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B trả số tiền thuê nhà mỗi tháng là 5.000.000 đồng, từ tháng 06/2017 đến ngày xét xử là: (54 tháng x 5.000.000 đồng) –30.000.000 đồng (06 tháng tiền nhà đã trả) = 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Văn D có quen biết nhau do làm ăn chung và ở chung xóm. Hai bên thống nhất mua bán căn nhà số 945/29 Q.L 1A, khu phố 1, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Ông D, bà B là chủ sở hữu của nhà đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H01210/2008 A.L do UBND Quận BT cấp ngày 10/12/2008. Căn nhà nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng B nên hai bên thống nhất ông C và bà M thanh toán cho Ông D và bà B số tiền đợt 01 là 1.698.438.000 đồng để giải chấp ngân hàng. Số tiền còn lại là 801.562.000 đồng sẽ thanh toán khi hai bên ký tên làm thủ tục mua bán nhà (trong vòng 01 tháng phải thanh toán hết).

Ngày 22/5/2017, ông Nguyễn Trí T (là con ruột của ông C) chuyển khoản vào tài khoản của Ông D tại Ngân hàng B số tiền là 1.698.438.000 đồng để giải chấp căn nhà nêu trên và lấy giấy chứng nhận gốc. Ngay sau đó, Ông D và bà B đến Văn phòng công chứng V.A để ký kết hợp đồng mua bán nhà đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại Văn phòng công chứng V.A (ngày 22/5/2017) có mặt Ông D và bà B nhưng không có mặt ông C và bà M. Đến nay, ông C và bà M không trả số tiền còn lại là 801.562.000 đồng mà còn buộc Ông D trả tiền thuê nhà trong 06 tháng là 30.000.000 đồng nên Ông D không bàn giao nhà vì ông C vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Quá trình chuyển nhượng, ông C đã vi phạm nguyên tắc thanh toán tiền mua nhà, ngày 22/5/2020 sau khi giải chấp mà chưa làm thủ tục xóa thế chấp ở Văn phòng đăng ký giao dịch bảo đảm thì đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là vi phạm quy trình, thủ tục giải chấp tài sản tại ngân hàng. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản không có mặt người mua.

Ông D xác nhận ông có vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng của Công ty T.N.T theo Đơn xin vay vốn ngày 25/01/2016 và Hợp đồng tín dụng ngày 27/01/2016 nhưng đã cấn trừ vào tiền của 03 xe đầu kéo, tiền mua nhà không có liên quan gì. Ông D xác nhận nội dung tại giấy ghi "TỔNG CÔNG NỢ CHÚ X NĂM 2017 ngày 03/8/2017" với tổng số tiền là 424.927.782 là đúng và chữ ký tên họ tên là Ông D ký. Trung là tên thường gọi của ông. Ông D yêu cầu giải quyết tiền mua bán nhà thì giải quyết riêng, tiền mua bán xe đầu kéo thì giải quyết riêng, không có liên quan gì nhau. Ông D cũng xác nhận có thanh toán tiền thuê nhà thời gian từ tháng 6/2017 đến nay được 06 tháng, mỗi tháng 5.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố đề ngày 15/12/2020 Ông D và bà B yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004979 được ký kết ngày 19 và 22/5/2017 tại Văn phòng công chứng V.A vô hiệu do ông C không thanh toán số tiền mua nhà còn lại là 801.562.000 (tám trăm lẻ một triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn); Hủy đăng ký biến động xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu C, bà Lê Thị Thu M theo hồ sơ số 128364CN013 ngày 05/6/2017 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận BT. Đồng thời, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B tự nguyện trả lại cho ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị Thu M số tiền là 1.698.438.000 đồng.

Bà Lê Thị Thu M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Hữu C. Nay ông C khởi kiện ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B, mọi việc để chồng bà là ông C tự quyết định. Đối với yêu cầu phản tố của Ông D, bà B yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Văn Phòng công chứng V.A, số công chứng 004979, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 và 22 tháng 5 năm 2017, thì bà không đồng ý vì vợ chồng bà mua bán nhà đất đúng quy định pháp luật. Mọi ý kiến của bà cũng giống ý kiến của ông C, do bận công việc bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Trung Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông là con của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B. Hiện nay ông đang ở trên căn nhà đang tranh chấp. Nay ông Nguyễn Hữu C khởi kiện cha mẹ ông thì mọi việc do cha mẹ ông tự quyết định. Ông thống nhất với yêu cầu phản tố của cha mẹ ông, yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Văn Phòng công chứng V.A, số công chứng 004979, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 và 22 tháng 5 năm 2017 với ông C, bà M. Mọi ý kiến của ông cũng giống ý kiến của cha mẹ ông. Do bận công việc, ông xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Văn phòng công chứng V.A (nay là Văn phòng công chứng N.Q.C) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Văn phòng Công chứng V.A (nay là Văn phòng Công chứng N.Q.C đã chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 004979 do Văn phòng Công chứng V.A ngày 19 và 22 tháng 5 năm 2017 giữa ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Tuyết B, sinh năm 1963 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1967 và bà Lê Thị Thu M, sinh năm 1964 căn nhà và quyền sử dụng đất số 945/29 Q.L 1A, khu phố 1, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đúng quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B cho rằng "sau giải chấp mà chưa làm thủ tục xóa thế chấp ở Văn phòng đăng ký giao dịch bảo đảm thì đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là vi phạm quy trình, thủ tục giải chấp tài sản tại ngân hàng", Văn phòng công chứng N.Q.C cho rằng nhận định trên là không đúng quy định pháp luật vì:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BT NHNN ngày 6-6-2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm, có quy định:

"5. Việc chuyển quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản được thực hiện đồng thời với việc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm như sau:

a) Trong trường hợp có văn bản đồng ý của bên nhận bảo đảm thì bên bảo đảm có quyền yêu cầu công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trước khi xóa đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản đó.

b) Hồ sơ đề nghị chỉnh lý biến động về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản bảo đảm được nộp đồng thời với hồ sơ yêu cầu xóa đăng ký giao dịch bảo đảm để cơ quan có thẩm quyền đăng ký thực hiện việc chỉnh lý biến động đồng thời với xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo thủ tục do pháp luật quy định."

Trước khi Công chứng viên chứng nhận hợp đồng mua bán thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Sở giao dịch 2 đã có Văn bản số 766/TBGC-BIDV.SGD2 ngày 22/05/2017 thông báo về việc giải trừ thế chấp đối với căn nhà và quyền sử dụng đất số 945/29 Q.L 1A, khu phố 1, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh vì Ông D và bà B đã trả đầy đủ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng và việc thế chấp đã hết hiệc lực.

Thực tế thì sau khi Văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất BT đã tiếp nhận, giải quyết hồ sơ và đã đăng ký biến động (hồ sơ số 128364CN013) ngày 05/06/2017 theo đúng quy định pháp luật.

Về việc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B cho rằng "ông C đã vi phạm nguyên tắc chưa thanh toán tiền mua nhà còn lại 801.562.000 đồng", Văn phòng công chứng N.Q.C có ý kiến như sau: tại Điều 2 về giá cả và phương thức thanh toán của Hợp đồng mua bán nhà nêu trên có thỏa thuận:

"1. Giá mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên là: 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2. Bên B thanh toán cho bên A bằng đồng Việt Nam.

3. Bên B sẽ thanh toán một lần cho bên A ngay sau khi hoàn tất thủ tục mua tại Văn phòng công chứng.

4. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự nguyện thực hiện, chịu trách nhiệm trước pháp luật và nằm ngoài sự chứng nhận của Công chứng viên tên dưới đây."

Như vậy, việc giá mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất thỏa thuận trong hợp đồng là: 400.000.000 đồng (bằng chữ: bốn trăm triệu đồng). Do đó, bị đơn cho rằng "ông C đã vi phạm nguyên tắc chưa thanh toán tiền mua nhà còn lại là 801.562.000 đồng" là không hợp lý.

Mặc khác, việc thanh toán tiền mua bán là do hai bên tự nguyện thực hiện, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật và nằm ngoài sự chứng nhận của Công chứng viên, không chứng nhận việc giao nhận tiền.

Việc Ông D, bà B cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản không có mặt của ông C, bà M Văn phòng công chứng N.Q.C có ý kiến như sau:

Trong ngày 19/05/2017, sau khi đọc bản thảo hợp đồng mua bán, các bên đã đồng ý ký vào hợp đồng mua bán, lăn tay nhưng Văn phòng công chứng N.Q.C chưa phát hành do các bên chưa giải chấp Giấy chứng nhận tại ngân hàng và thỏa thuận ngày 22/5/2017, một trong các bên đến bổ sung hồ sơ thì Văn phòng công chứng sẽ thực hiện lời chứng và phát hành hợp đồng mua bán. Đến ngày 22/05/2017, ông C và bà M xuất trình bản chính giấy chứng nhận (sổ hồng), Văn bản số 766/TBGC-BIDV.SGD2 ngày 22/5/2017 thông báo về việc giải trừ thế chấp của ngân hàng về việc giải chấp tài sản nên Văn phòng công chứng đã chứng nhận và phát hành Hợp đồng mua bán đúng pháp luật.

Về nguyên tắc, công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng, chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản… Vì vậy, thời điểm các bên ký hợp đồng, lăn tay, công chứng viên sẽ kiểm tra tính hợp pháp giấy tờ tùy thân, bản sao giấy chứng nhận, giải thích rõ quyền lợi, nghĩa vụ tiếp theo của các bên và hậu quả pháp lý. Sau khi đọc, hiểu, các bên sẽ ký và ghi rõ đã đọc và đồng ý. Việc một trong các bên thỏa thuận sẽ bổ sung giấy tờ (xuất trình bản chính giấy chứng nhận và thông báo giải chấp) để hoàn tất thủ tục còn lại là do hai bên tự nguyện. Việc bản chính giấy chứng nhận, thông báo giải chấp để đối chiếu trước khi ghi lời chứng đúng quy định pháp luật. Trường hợp, nếu có sự thay đổi trong việc mua bán thì các bên phải có nghĩa vụ thông báo cho công chứng viên hoặc Văn phòng công chứng.

Từ những lý do trên, Công chứng viên Văn phòng công chứng N.Q.C đã chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 00497 ngày 19 và 22 tháng 5 năm 2017 là đúng pháp luật.

Việc Ông D, bà B yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 004979 do Văn phòng Công chứng V.A ngày 19 và 22 tháng 5 năm 2017 vô hiệu là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.N.T có người đại diện hợp pháp trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.N.T do ông C là người đại diện theo pháp luật xác nhận có cho ông Nguyễn Văn D vay số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng vào ngày 25/01/2016, có lập biên bản. Ngày 19 và 22/5/2017 ông C, bà M với Ông D, bà B thống nhất ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 004979 do Văn phòng công chứng V.A lập. Theo hợp đồng, Ông D và bà B chuyển nhượng cho ông C và bà M nhà đất tại số 945/29 Q.L 1A, khu phố 1, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng nhà đất trên thực tế là 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu).

Ngày 22/5/2017, ông Nguyễn Trí T là con ruột của ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị Thu M đã chuyển cho ông Nguyễn Văn D số tiền 1.698.438.000 đồng (một tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng) là tiền thanh toán mua nhà đất nêu trên. Số tiền 801.562.000 đồng còn lại mà ông C và bà M phải thanh toán cho Ông D và bà B thì cấn trừ vào số tiền 1.000.000.000 đồng mà Ông D vay của Công ty T.N.T theo Đơn xin vay vốn ngày 25/01/2016, Hợp đồng tín dụng ngày 27/01/2016, Giấy nhận tiền ngày 27/01/2016. Sau khi cấn trừ số tiền mua nhà còn lại là 801.562.000 đồng vào số tiền 1.000.000.000 đồng mà Ông D vay của Công ty T.N.T thì hai bên đã chốt lại số tiền Ông D còn nợ Công ty T.N.T là 200.000.000 đồng. Do đó tại mục 6 của giấy "CÔNG NỢ CHÚ X NĂM 2017 ngày 03/8/2017 có nội dung Tổng 108.000.000" là đúng và chữ ký tên họ tên là Ông D ký".

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.N.T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngoài ra Công ty không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trí T trình bày:

Ông là con của ông Nguyễn Hữu C đồng thời cũng là Phó giám đốc Công Ty T.N.T, ông trình bày nội dung sự việc như sau:

Ngày 19 và 22/5/2017 ông C, bà M và Ông D, bà B ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 004979 do Văn phòng công chứng V.A lập. Theo hợp đồng, Ông D và bà B chuyển nhượng cho ông C và bà M nhà đất tại số 945/29 Q.L 1A, khu phố 1, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng nhà đất trên thực tế là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngày 22/5/2017, ông đã chuyển cho ông Nguyễn Văn D số tiền 1.698.438.000 đồng (một tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng) là tiền thanh toán mua nhà đất nêu trên. Số tiền 801.562.000 đồng còn lại mà ông C và bà M phải thanh toán cho Ông D và bà B thì cấn trừ vào số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) mà Ông D vay của Công ty T.N.T theo Đơn xin vay vốn ngày 25/01/2016, Hợp đồng tín dụng ngày 27/01/2016, Giấy nhận tiền ngày 27/01/2016. Sau khi cấn trừ số tiền mua nhà còn lại là 801.562.000 đồng vào số tiền 1.000.000.000 đồng mà Ông D vay của Công ty T.N.T thì hai bên đã chốt lại số tiền Ông D còn nợ Công ty T.N.T là 200.000.000 đồng tại mục 6 của giấy "CÔNG NỢ CHÚ X NĂM 2017 ngày 03/8/2017 có nội dung Tổng 108.000.000" là tiền lãi và giấy ghi "TỔNG CÔNG NỢ CHÚ X

NĂM 2017 ngày 03/8/2017" với tổng số tiền là 424.927.782 là đúng và chữ ký tên họ tên là Ông D ký.

Đối với yêu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu C thì ông đồng ý với ý kiến của ông C. Mọi vấn đề do cha ông tự quyết định và ông không có yêu cầu hay khiếu nại gì về sau. Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B thì ông không đồng ý.

Tại bản án số 11/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

" 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C:

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê căn nhà số 945/29, Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hữu C với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết B.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết B và những người đang ở trong căn nhà số nhà 945/29 Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho ông Nguyễn Hữu C toàn bộ căn nhà, tài sản trên nhà đất và quyền sử dụng đất tại số 945/29, Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số H 01210/2008/A.L do Ủy ban nhân dân Quận BT cấp ngày 10/12/2008 cấp cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B; đăng ký biến động tại trang 4 giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị Thu M ngày 05/6/2017.

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu C số tiền thuê nhà là 48 tháng x 5.000.000 đồng = 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Hữu C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004979 được ký kết ngày 19 và 22/5/2017 tại Văn phòng công chứng V.A (nay là Văn phòng công chứng N.Q.C) giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết B với ông Nguyễn Hữu C, bà Lê Thị Thu M vô hiệu.

Kiến nghị Chi cục Thuế Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh truy thu số tiền thuế theo quy định pháp luật đối với số tiền mua bán nhà chênh lệch theo hợp đồng chuyển nhượng 400.000.000 đồng với thực tế thỏa thuận của hai bên mua bán là 2.500.000.000 đồng.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/01/2022 bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B có đơn kháng cáo, ngày 12/4/2022 có đơn kháng cáo bổ sung.

Nội dung và căn cứ kháng cáo: Tại đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung, bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét khách quan mà chấp nhận việc cân đối tài chính, cấn trừ nợ của Công ty T.N.T đối với hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Văn D; Không xem xét sự vắng mặt của ông C, bà M trong ngày 22/5/2017 là yếu tố vô hiệu trong giao dịch dân sự; Buộc Ông D và bà B phải trả tiền thuê nhà trong 4 năm cho ông C, bà M là 240.000.000 đồng trong khi ông C và bà M chưa trả hết tiền thuê nhà là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn không rút kháng cáo, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm còn trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Trên cơ sở những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Do đó căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 14/01/2022, Toà án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và ban hành bản án số 11/2022/DS-ST. Ngày 21/01/2022 bị đơn có đơn kháng cáo Toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, ngày 12/4/2022 bị đơn có đơn kháng cáo bổ sung. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định, nội dung kháng cáo bổ sung của bị đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu.

[2] *Về nội dung:* Xét nội dung đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

số 004979 được ký kết ngày 19 và 22/5/2017 tại Văn phòng công chứng V.A (nay là Văn phòng công chứng N.Q.C) giữa ông C, bà M và Ông D, bà B: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và sự thỏa thuận mua bán của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc; Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Về hình thức của Hợp đồng đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Đồng thời, ngày 05/06/2017 ông C, bà M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký biến động (hồ sơ số 128364CN013) theo đúng quy định pháp luật; Do đó hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004979 phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

[2.2] Xét ý kiến kháng cáo của bị đơn cho rằng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004979 vô hiệu vì trong quá trình chuyển nhượng, ông C đã vi phạm nguyên tắc thanh toán tiền mua nhà:

Hội đồng xét xử xét thấy tại hợp đồng mua bán nhà các bên ghi giá là 400.000.000 đồng, nhưng các bên đều thống nhất giá mua bán thực tế là 2.500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà phía nguyên đơn đã thanh toán đợt 1 cho bị đơn số tiền 1.694.438.000 đồng, điều này được cả hai bên thừa nhận.

Về số tiền mua nhà đợt 2 là 801.562.000 đồng: Ông D và bà B kháng cáo cho rằng đối với khoản nợ 1.000.000.000 đồng của Ông D với công ty T.N.T, Công ty T.N.T và ông C đã tự động thanh lý số tài sản thế chấp là 3 xe đầu kéo với giá thấp hơn giá khởi điểm rất nhiều mà không thông qua ý kiến của ông, sau đó cân đối vào số tiền nợ mua nhà thông qua bảng cân đối nợ ngày 03/8/2017 là không đảm bảo quyền lợi của ông, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Tại số thứ tự 4 của "Bảng Tổng công nợ CHÚ X năm 2017" ngày 03/8/2017 có chữ ký xác nhận của Ông D có nội dung "Tiền vay 1 tỷ đến T6.2017: 108.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày số tiền 108.000.000 được xác nhận tại bảng công nợ này là tiền lãi của số tiền vay 1.000.000.000 đồng trong năm 2017 được tính như sau:

- Tiền lãi trên số tiền 1.000.000.000 đồng từ 01/2017 đến 05/2017: 20.000.000 đồng/tháng (theo mức lãi thỏa thuận tại hợp đồng vay) x 5 tháng = 100.000.000 đồng;

- Từ tháng 6/2017 số tiền 1.000.000.000 đồng đã được cấn trừ 800.000.000 đồng trả tiền đợt 2 hợp đồng mua bán nhà ngày 22/5/2017 nên còn lại 200.000.000 đồng. Do đó tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng từ 06/2017 đến 7/2017 là 200.000.000 đồng x 2 tháng x 2%/tháng = 8.000.000 đồng.

Tổng cộng tiền lãi đến ngày chốt công nợ (03/8/2017) là 108.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D xác nhận số tiền vay 1.000.000.000 đồng đối với Công ty T.N.T do ông Nguyễn Hữu C làm người đại diện theo pháp luật, xác nhận sau khi vay ông có trả tiền lãi với mức lãi suất 2% tháng nhưng không nhớ đã trả được bao nhiêu tháng vì hai bên là chỗ quen biết và còn nhiều khoản nợ khác nhau nên mỗi lần trả tiền lãi không có viết giấy xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông D thừa nhận việc ông đã đồng ý cấn trừ số tiền vay 1.000.000.000 đồng vào tiền

thanh toán tiền mua nhà đợt 2 là 800.000.000 đồng, xác nhận tiền lãi là 108.000.000 đồng cho khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng đến ngày 03/8/2017 theo như bảng công nợ ngày 03/8/2017 có chữ ký của ông mặc dù ông không nhớ là ông đã trả được bao nhiêu tiền lãi. Tuy nhiên, ông cho rằng thời điểm đó ông chỉ ký xác nhận cho ông C vui lòng, sau đó do ông C không trả lại 3 xe đầu kéo cho ông nên ông không đồng ý cấn trừ số tiền này vào tiền mua nhà nữa. Ông cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét mối quan hệ mua bán nhà giữa ông với ông C, bà M và mối quan hệ vay tiền giữa ông và Công ty T.N.T là hai mối quan hệ khác nhau, từ đó chấp nhận việc cấn trừ tiền mua nhà đợt 2 của nguyên đơn là không có cơ sở. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cũng theo lời ông trình bày ông đã đồng ý ký vào bảng cấn trừ nợ ngày 03/8/2017 và tại thời điểm ký xác nhận ông đã không có ý kiến phản đối với Công ty T.N.T và ông C về việc cấn trừ tiền nợ qua tiền mua bán nhà đợt 2. Xét thấy việc cấn trừ nợ sang tiền mua nhà là sự tự nguyện thỏa thuận của Ông D và ông C (ông C đồng thời là người đại diện theo pháp luật của công ty T.N.T) và tại thời điểm đó hai bên không có tranh chấp gì về việc cấn trừ số tiên này. Mặt khác, Ông D là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và không chứng minh được ông bị đe dọa hay ép buộc ký vào bảng công nợ nên Ông D phải chịu trách nhiệm với những nội dung mình đã xác nhận. Từ đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy lời trình bày của nguyên đơn về số tiền vay 1.000.000.000 đồng đã được 2 bên thống nhất cấn trừ 800.000.000 đồng vào tiền mua nhà đợt 2 là có cơ sở.

Về số tiền 200.000.000 đồng còn lại trong khoản nợ 1.000.000.000 đồng sau khi cấn trừ tiền mua nhà, xét thấy Ông D ký xác nhận số tiền lãi của khoản vay 1.000.000.000 đồng là 108.000.000 đồng vào bảng công nợ ngày 03/8/2017 và không có thắc mắc gì về số nợ còn lại 200.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm ông cũng không có yêu cầu này nên việc ông trình bày kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về số tiền nợ 200.000.000 đồng là không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày số tiền gốc này được tách ra ở một bảng công nợ khác, do đó các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp về khoản tiền này.

Mặt khác, xét việc ở Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Ông D đều thừa nhận từ tháng 6/2017 ông chưa giao căn nhà 945/29 Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông D, ông ở lại nhà đất trên và trả cho Ông D tiền thuê nhà với giá 5.000.000 đồng/tháng, ông đã thanh toán tiền thuê nhà được 06 tháng là 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông D trình bày việc ông trả tiền thuê nhà cho ông C là để ông C vui lòng. Tuy nhiên lời trình bày của Ông D là không có cơ sở thuyết phục, bởi vì nếu ông cho rằng ông C chưa trả hết tiền mua nhà cho ông thì ông chưa giao nhà cho ông C vì hợp đồng mua bán nhà chưa hoàn tất chứ không có lý do gì ông phải trả tiền thuê nhà cho ông C. Do đó, ý kiến của bị đơn về việc nguyên đơn chưa hoàn tất việc thanh toán tiền mua nhà là không có cơ sở.

[2.3] Xét ý kiến kháng cáo của bị đơn cho rằng ngày 22/5/2017 sau khi nguyên đơn giải chấp nhà mà chưa làm thủ tục xóa thế chấp ở Văn phòng đăng ký giao dịch bảo đảm thì đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là vi phạm quy trình, thủ tục giải chấp tài sản tại ngân hàng; tại thời điểm ký hợp đồng chuyển

nhượng tài sản không có mặt người mua. Hội đồng xét xử xét thấy trước khi nguyên đơn và bị đơn ký công chứng hợp đồng mua bán, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Sở giao dịch 2 đã có Văn bản số 766/TBGC-BIDV.SGD2 ngày 22/05/2017 thông báo về việc giải trừ thế chấp đối với căn nhà và quyền sử dụng đất số 945/29 Q.L 1A, Khu phố 1, phường A.L, Quận BT. Như vậy, các bên đã thực hiện đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BT NHNN ngày 6-6-2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm nên việc thế chấp đã hết hiệu lực và việc công chứng hợp đồng mua bán là đúng quy định. Về việc ngày 19/05/2017 ông C, bà M có mặt tại Văn phòng công chứng. Công chứng viên đã thực hiện các thủ tục công chứng nhưng chưa phát hành hợp đồng mua bán do các bên chưa giải chấp Giấy chứng nhận nhà đất tại ngân hàng và thỏa thuận đến ngày 22/5/2017. Đến ngày 22/05/2017, các bên xuất trình bản chính giấy chứng nhận (sổ hồng), Văn bản số 766/TBGC-BIDV.SGD2 ngày 22/5/2017 thông báo về việc giải trừ thế chấp của ngân hàng về việc giải chấp tài sản nên Văn phòng công chứng đã chứng nhận và phát hành Hợp đồng mua bán đúng pháp luật. Đồng thời, trong ngày 22/5/2017 phía bị đơn cũng không có thay đổi ý kiến của mình về việc chuyển nhượng nhà và đất nêu trên. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được công chứng trong thời hạn luật định tại khoản 2, Điều 43 Luật công chứng năm 2014. Do đó, bị đơn cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản không có mặt của ông C, bà M nên hợp đồng mua bán nhà bị vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Từ những phân tích trên, xét thấy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004979 được ký kết ngày 19 và 22/5/2017 tại Văn phòng công chứng V.A (nay là Văn phòng công chứng N.Q.C) giữa ông C, bà M và Ông D, bà B đã hoàn thành. Ông C và bà M đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật đăng ký biến động (hồ sơ số 128364CN013) theo đúng quy định pháp luật do đó căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông C, bà M. Việc trả tiền mua nhà đã được hai bên thỏa thuận hoàn tất. Việc Ông D, bà B tiếp tục ở lại căn nhà trên và có thỏa thuận trả tiền thuê nhà cho ông C, bà M và có vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đã được các bên thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở tại căn nhà số 945/29 Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Văn D, buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu và trả lại căn nhà nói trên theo những phân tích tại bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông D cho rằng việc nguyên đơn tự ý thanh lý 3 xe đầu kéo số hiệu 51C-04788, 51C-35901 và 51C-46267 là tài sản thế chấp cho khoản vay 1 tỷ đồng của ông với Công ty T.N.T mà không thông qua ý kiến của ông vì giá trị 3 xe đầu kéo lớn hơn 1.000.000.000 đồng, tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét mà chấp nhận việc cấn trừ số tiền 1.000.000.000 đồng này vào tiền mua nhà đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Xét lời trình bày của ông, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy việc ông, ông C và công ty T.N.T thỏa thuận cấn trừ khoản tiền vay sang tiền mua nhà là thỏa thuận tự nguyện của các đương

sự, thời điểm đó Ông D đồng ý và không thắc mắc khiếu nại gì về việc cấn trừ, không có ý kiến về việc giải quyết về tài sản thế chấp là 3 xe đầu kéo. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, mặc dù có đơn yêu cầu phản tố ngày 15/12/2020 nhưng ông không đưa ra yêu cầu về việc giải quyết về khoản nợ 1.000.000.000 đồng và tài sản đảm bảo là 3 xe đầu kéo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét. Ngoài ra, căn vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ngày 10/4/2017 Ông D tiếp tục ký hợp đồng tín dụng vay của Công ty T.N.T số tiền 750.000.000 đồng, tài sản thế chấp là 4 xe đầu kéo số hiệu 51C-04788, 51C-60504, 51C-75627 và 51C-46267. Qua đó thấy rằng 2 xe đầu kéo có số hiệu 51C-04788, 51C-46267 đã được Ông D thế chấp cho khoản vay 1.000.000.000 đồng tiếp tục được thế chấp cho một khoản vay khác chứ không phải đã được nguyên đơn tự ý thanh lý cho khoản vay 1.000.000.000 đồng như ông trình bày. Về các hợp đồng vay và tài sản thế chấp của Ông D đối với Công ty T.N.T, do Ông D chưa có đơn yêu cầu giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét theo đơn kháng cáo của ông. Ông D có quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[2.5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm do hợp đồng mua bán nhà giữa các bên bị vô hiệu và các bên chưa hoàn tất việc thanh toán tiền là không có cơ sở như đã phân tích ở trên. Về ý kiến của luật sư cho rằng tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc cấn trừ tiền nợ 1.000.000.000 (một tỷ) đồng của pháp nhân là Công ty T.N.T sang tiền mua bán nhà của cá nhân là không có căn cứ, hội đồng xét xử nhận thấy tại phiên tòa phúc thẩm cả nguyên đơn, bị đơn và Công ty T.N.T đều xác nhận sự việc các bên thỏa thuận cấn trừ tiền Ông D nợ Công ty T.N.T vào tiền mua nhà. Công ty T.N.T không có tranh chấp gì về số tiền nợ này. Đây là thỏa thuận tự nguyện của các đương sự và hợp đồng mua bán nhà của các bên đã hoàn tất nên ý kiến của luật sư là không có cơ sở.

[2.6] Tại phiên toà phúc thẩm, đương sự kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở. Từ những phân tích trên và xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Toà án cấp sơ thẩm đã viện dẫn đầy đủ quy định của pháp luật để xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không cấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B.

2. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C:

- Chấm dứt hợp đồng thuê căn nhà số 945/29, Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hữu C với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết B.

- Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết B và những người đang ở trong căn nhà số nhà 945/29 Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho ông Nguyễn Hữu C toàn bộ căn nhà, tài sản trên nhà đất và quyền sử dụng đất tại số 945/29, Q.L 1A, phường A.L, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số H 01210/2008/A.L do Ủy ban nhân dân Quận BT cấp ngày 10/12/2008 cấp cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B; đăng ký biến động tại trang 4 giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị Thu M ngày 05/6/2017.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu C số tiền thuê nhà là 48 tháng x 5.000.000 đồng = 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Hữu C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004979 được ký kết ngày 19 và 22/5/2017 tại Văn phòng công chứng V.A (nay là Văn phòng công chứng N.Q.C) giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết B với ông Nguyễn Hữu C, bà Lê Thị Thu M vô hiệu.

Kiến nghị Chi cục Thuế Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh truy thu số tiền thuế theo quy định pháp luật đối với số tiền mua bán nhà chênh lệch theo hợp đồng chuyển nhượng 400.000.000 đồng với thực tế thỏa thuận của hai bên mua bán là 2.500.000.000 đồng.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hữu C số tiền chi phí thẩm định giá tài sản là 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng)".

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0061910 ngày 28/9/2020; số tiền 4.750.000 đồng (bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0062935 ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết B phải chịu 12.000.000 (mười hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm của yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng yêu cầu phản tố bị đơn không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0062813 ngày 29/12/2020; 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0062812 ngày 29/12/2020; 31.476.570 (ba mươi mốt triệu bốn trăm bảy mươi sáu ngàn năm trăm bảy mươi) đồng theo biên lai thu tiền số 0062814 ngày 29/12/2020. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B được nhận lại số tiền 19.776.570 (mười chín triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi) đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết B mỗi người phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền bị đơn đã nộp 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng theo biên lai biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0033321 ngày 24/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo 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 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

H.T.N.H **L.H.T** **P.T.H**