

Bản án số: 999/2018/DS-PT

Ngày: 06-11-2018

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng vay tài sản*”.

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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Ông Phạm Hồng Giảng

2/ Bà Trần Thị Quỳnh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 10 và 06 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 351/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2018, về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3966/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8053/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lưu Văn A**, sinh năm: 1953. (có mặt)

Địa chỉ: 50/10 ấp II, xã T1, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông **Giã Hoàng N1** – Luật sư của Công ty Luật Y, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Và ông **Trần Hải D1** – Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Hải D1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông **Lê Sỹ B**, sinh năm: 1977 (có mặt)

Địa chỉ: C30 Cư xá T5, Phường T2, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà **Trần Thị Mai C**.

Địa chỉ: 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Bà **Lê Thị Thu D**. (có mặt)

3.3. Ông **Nguyễn Ngọc G** (có mặt)

Cùng địa chỉ: 2/79 ấp I4, xã T1, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông **Lưu Trần Hoàng L**,

3.5. Ông **Lưu Trần Trùng H**,

3.6. Ông **Lưu Phụng M**,

3.7. Ông **Lưu Phụng N**,

3.8. Ông **Lưu Hoàng O**,

3.9. **Người đại diện hợp pháp của trẻ Lưu Hải P**,

Cùng địa chỉ: 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

3.10. **Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: số 1 đường V2, thị trấn S, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Mai Thanh R** – Cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường. (có đơn xin vắng mặt)

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà **Lâm Mỹ T** (vắng mặt)

Địa chỉ: 332/1C đường V1, Phường T3, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông **Lê Viết U** (vắng mặt)

Địa chỉ: 332 đường V1, Phường T3, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Bà **Nguyễn Thị X** (vắng mặt)

Địa chỉ: 94/42B đường V1, Phường T4, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Lưu Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Mai C.

6. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo Đơn khởi kiện ngày 09/12/2010 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lưu Văn A trình bày:

Năm 2006, bà Vương Thị B2 tặng cho ông Lưu Văn A căn nhà số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tặng cho nhà số 1155 ngày 22/10/2006.

Tháng 09/2007, ông A thế chấp căn nhà này cho Ngân hàng X3 Chi nhánh C4 để vay 120.000.000 đồng.

Đến tháng 8/2008, ông A vay tiền của bà Lâm Mỹ T (Công ty Y3) số tiền 180.000.000 đồng để giải chấp tại Ngân hàng X3. Hai bên thỏa thuận vay tiền. Để làm tin, bà T yêu cầu ông A ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S cho bà Lê Ngọc K1 là mẹ của bà T (hợp đồng ký ngày 14/10/2008). Tuy nhiên, khi giải chấp Ngân hàng xong ông A không thể chấp lại được căn nhà nên không có tiền trả bà T.

Do không có tiền trả nên bà T giới thiệu ông A đến gặp ông Lê Sỹ B (Giám đốc Công ty Y3) để vay số tiền 250.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận ông B cho ông A vay 250.000.000 đồng (lãi suất 6%/tháng, trả lãi suất tháng đầu tiên) với điều kiện ông A phải ký Hợp đồng công chứng mua bán nhà số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S sang ông B. Do cần tiền nên ngày 03/12/2008, bà K1 và ông A hủy Hợp đồng công chứng mua bán nhà và cùng ngày này ông A và ông B ký hợp đồng công chứng mua bán nhà căn nhà số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S. Sau khi ký công chứng Hợp đồng mua bán nhà, ông A nhận 235.000.000 đồng (trừ lãi suất tháng đầu là 15.000.000 đồng).

Ông A đã nhiều lần gặp ông B thỏa thuận nợ và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán trên nhưng không được. Ông B yêu cầu ông A trả nợ gốc 250.000.000 đồng và lãi suất 370.000.000 đồng. Tổng cộng là 620.000.000 đồng. Ông A đồng ý trả nợ gốc nhưng đề nghị ông B tính lại lãi suất theo thỏa thuận. Nhưng hai bên không thống nhất.

Bản chất giao dịch giữa hai bên là hợp đồng vay tài sản, sau đó ông B có nói với ông A là giúp cho ông A thế chấp căn nhà này cho Ngân hàng để trả nợ lãi và vay cho ông B, để thực hiện thủ tục ông B yêu cầu ông A ký hợp đồng thuê nhà, nhưng thực tế đã vay được ngân hàng nhưng ông B không đưa tiền cho vợ chồng ông. Như vậy thực tế hợp đồng thuê nhà đã ký giữa ông A và ông B là giả tạo, đối với số tiền mà ông B cho rằng có nhận thêm 30.000.000 đồng, phía ông A khẳng định không có nhận số tiền này. Đến tháng 10/2010, Ban áp thuộc xã T1 trong quá trình hòa giải có báo là căn nhà này đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu D, việc mua bán giao nhận tiền giữa bà D và ông B là do hai bên tự mua bán tự chịu trách nhiệm với nhau. Căn nhà này hiện nay vợ chồng ông A và các con vẫn đang quản lý sử dụng.

Nay sự việc đến Tòa, ông A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa ông Lưu Văn A và ông Lê Sỹ B, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa ông Lê Sỹ B và bà Lê Thị Thu D, buộc ông B phải giao lại bản chính giấy tờ nhà cho gia đình ông A, đối với khoản tiền ông A vay của ông B, ông A sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông B số tiền 250.000.000 đồng và số

tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng từ thời điểm vay cho đến ngày khởi kiện. Ông A không yêu cầu định giá lại và thống nhất với giá của Hội đồng định giá đã định ngày 16/6/2017 là tổng giá trị nhà và đất là 1.505.226.800 đồng để làm căn cứ để giải quyết vụ án. Hiện nay tại căn nhà 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S Thành phố Hồ Chí Minh gồm có vợ chồng ông Lưu Văn A, bà Trần Thị Mai C, các con ông A là Lưu Trần Hoàng L, Lưu Trần Trùng H, Lưu Phụng M, Lưu Phụng N, Lưu Hoàng O và cháu Lưu Hải P. Ông A cam kết ngoài ra không còn ai khác sống trên căn nhà này.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Sỹ B trình bày:

Việc mua bán chuyển nhượng giữa ông A và ông B được xác lập ngày 02/12/2008 (Hợp đồng tay) ông A đã xác nhận lẫn tay và nhận đủ tiền, đồng thời có sự làm chứng của bà Nguyễn Thị X, ngày 03/12/2008 ông A và ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Phòng Công chứng P1. Sau đó, ông B có cho ông A thuê lại nhà bằng hợp đồng thuê nhà ngày 10/5/2009. Việc mua bán giữa ông A và ông B đã được xác lập theo đúng theo quy định của pháp luật và ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên ông và đồng thời ông B đã chuyển nhượng căn nhà này cho vợ chồng bà Lê Thị Thu D theo đúng quy định của pháp luật. Nay sự việc đến Tòa, ông B yêu cầu ông A giao nhà cho ông B để ông B giao nhà cho bà D, ngoài ra ông B không hỗ trợ bất cứ khoản tiền nào hết. Trước đây, ông B có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Lưu Văn A phải thanh toán cho ông Lê Sỹ B số tiền nợ thuê nhà là 105.000.000 đồng theo như hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2009 được ký kết giữa ông Lê Sỹ B và ông Lưu Văn A.

Do thấy hoàn cảnh của ông A khó khăn nên ông B xin rút lại yêu cầu buộc ông A trả cho ông B số tiền thuê nhà. Ông B yêu cầu ông A giao nhà cho ông để ông giao cho bà D theo đúng hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Ông B không yêu cầu định giá lại và thống nhất với giá của Hội đồng định giá đã định ngày 16/6/2017 là tổng giá trị nhà và đất là 1.505.226.800 đồng để làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị Thu D trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở và bà đọc trên báo thì được biết có người cần bán căn nhà nên bà D có liên hệ và mua của ông Lê Sỹ B căn nhà số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S với giá là 890.000.000 đồng, việc mua bán đã ký kết xong tại văn phòng công chứng, bà D đã giao cho ông B 830.000.000 đồng, nhưng khi bà tiến hành đo vẽ để đăng bộ sang tên thì bị ông A cản trở không cho đo vẽ, nên hồ sơ đăng bộ sang tên bị ngừng lại. Sau đó, bà D mới biết căn nhà này có sự tranh chấp giữa ông A và ông B, việc tranh chấp giữa ông B và ông A bà hoàn toàn không biết và không liên quan gì đến bà. Nay sự việc đến Tòa, bà có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Sỹ B hoàn tất thủ tục mua bán và bàn giao căn nhà và đất tại số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được

ký kết ngày 06/8/2010 tại Văn phòng công chứng L1 giữa ông Lê Sỹ B và bà Lê Thị Thu D.

Bà D đồng ý sẽ hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng nếu ông A đồng ý giao nhà cho bà. Tuy nhiên, nay bà D rút lại yêu cầu này và không đồng ý hỗ trợ bất cứ khoản tiền nào cho ông A.

Bà D không yêu cầu định giá lại và thống nhất với giá của Hội đồng định giá đã định ngày 16/6/2017 là tổng giá trị nhà và đất là 1.505.226.800 đồng để làm căn cứ để giải quyết vụ án. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà đang giữ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà – Trần Thị Mai C trình bày:

Bà C không đồng ý với những yêu cầu của ông Lê Sỹ B và bà Lê Thị Thu D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 31369 ngày 03/12/2008 giữa ông Lưu Văn A và ông Lê Sỹ B là hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Do đó, ông B không có quyền sở hữu căn nhà 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S nên ông B không có quyền ký cho thuê căn nhà này. Giấy tay hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2009 chỉ là hình thức vì thời điểm đó do bị ông B thúc ép phải trả số tiền vay 250.000.000 đồng và ông B cũng hứa làm giúp hồ sơ vay ngân hàng nên ông B nói ngân hàng xuống thăm gia đình bà đang ở trong nhà nên phải có hợp đồng thuê nhà nhằm hợp thức hóa để ngân hàng cho vay tiền.

Bà C thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Lưu Văn A yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa ông Lưu Văn A và ông Lê Sỹ B, hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa ông Lê Sỹ B và bà Lê Thị Thu D, buộc ông B phải giao lại bản chính giấy tờ nhà cho gia đình bà, đối với khoản tiền ông A vay của ông B, ông A sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông B số tiền 250.000.000 đồng và số tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng từ thời điểm vay cho đến khi ngày khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Ngọc G trình bày:

Ông đồng ý với ý kiến của vợ ông là bà Lê Thị Thu D.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Trần Hoàng L, ông Lưu Trần Trùng H, ông Lưu Phụng M, ông Lưu Phụng N, ông Lưu Hoàng O và đại diện hợp pháp của trẻ Lưu Hải P trình bày:

Nhà và đất tại số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Lưu Văn A và bà Trần Thị Mai C, không liên quan gì đến ông L, ông H, ông M, ông N, ông O và người đại diện trẻ P. Ông L, ông H, ông M, ông N, ông O và người đại diện trẻ P không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người làm chứng – bà Lâm Mỹ T, ông Lê Viết U trình bày:

Công ty Đ1 không quen biết ông A và ông B. Vào khoảng tháng 11/2008, ông Lưu Văn A đến Công ty Đ1 gửi bán căn nhà 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S,

Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã nhận giấy tờ photo chủ quyền của căn nhà trên để tìm khách hàng bán giúp ông A.

Sau đó, ông Lê Sỹ B đến công ty và nhờ tìm mua căn nhà để ở. Công ty đã giới thiệu cho hai bên gặp nhau. Sau thời gian thương lượng hai bên đã đồng ý mua bán với nhau với giá 280.000.000 đồng.

Vào ngày 02/12/2008 hai bên đã lập hợp đồng mua bán nhà đất tại Văn phòng công ty. Sau khi ký hợp đồng ông A đã nhận số tiền 250.000.000 đồng. Bà khẳng định hợp đồng giữa ông A và ông B là hợp đồng mua bán. Bà hoàn toàn không nghe nói đến việc vay mượn hay cầm cố thế chấp tài sản.

Người làm chứng – bà Nguyễn Thị X trình bày:

Năm 2008, bà làm Thư ký cho Công ty Đ1 chuyên về môi giới Bất động sản. Vào đầu tháng 12/2008 tại Văn phòng của Công ty Đ1, bà đã làm chứng cho việc mua bán căn nhà 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S giữa ông Lê Sỹ B và ông Lưu Văn A. Hai bên đã thống nhất mua bán căn nhà và tiến hành ký hợp đồng, bên bán đã nhận đủ số tiền 250.000.000 đồng. Hợp đồng giữa ông B và ông A là hợp đồng mua bán nhà, không có bất kỳ hình thức vay mượn nào hết. Bà xác nhận đã ký tên với tư cách người làm chứng tại hợp đồng mua bán tay giữa ông Lê Sỹ B và ông Lưu Văn A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Di K3, đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện S trình bày:

Nguyên bà Vương Thị B2 được Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4623/2000 ngày 17/5/2000: đất ở diện tích 77m² thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 8, xã T1, nhà ở mang số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S.

Ngày 22/10/2006, ông Lưu Văn A nhận tặng cho toàn bộ diện tích nhà, đất nêu trên theo hợp đồng số 1155 của Ủy ban nhân dân huyện S và được Trung tâm thông tin Tài nguyên Môi trường và Đăng ký nhà đất thành phố đăng bộ ngày 12/10/2006.

Ngày 03/12/2008, ông Lưu Văn A chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông Lê Sỹ B theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 31369 quyển số 12 của Phòng Công chứng P1, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 23/3/2009, ông Lê Sỹ B được Phòng Công chứng huyện S (nay là Phòng Quản lý đô thị) đăng bộ sang tên.

Tiếp theo ngày 06/8/2010, ông Lê Sỹ B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Lê Thị Thu D được Văn phòng công chứng P2 chứng nhận số 00004684 quyển số 04/TP/VPCC-SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng này chưa được Ủy ban nhân dân huyện S đăng bộ sang tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lưu Văn A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Lê Sỹ B rút lại yêu cầu buộc ông A phải thanh toán cho số tiền nợ thuê nhà là 105.000.000 đồng theo như hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2009. Ông B yêu

cầu ông A giao nhà cho ông để ông giao cho bà D theo đúng hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu D vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Sỹ B hoàn tất thủ tục mua bán và bàn giao căn nhà và đất tại số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ký kết ngày 06/8/2010 tại Văn phòng công chứng P2 giữa ông Lê Sỹ B và bà Lê Thị Thu D.

Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lưu Văn A về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa ông Lưu Văn A và ông Lê Sỹ B tại Phòng Công chứng P1, hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa ông Lê Sỹ B và bà Lê Thị Thu D tại Văn phòng công chứng P2.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lưu Văn A về việc yêu cầu Tòa án buộc ông B phải giao lại bản chính giấy tờ nhà cho gia đình ông A.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lưu Văn A về việc yêu cầu Tòa án xem xét đề nghị ông A có trách nhiệm trả lại cho ông B số tiền 250.000.000 đồng và số tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Sỹ B yêu cầu Tòa án buộc ông Lưu Văn A phải thanh toán cho ông B số tiền nợ thuê nhà là 105.000.000 đồng theo như hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2009 do ông B rút yêu cầu.

Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu D yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Sỹ B hoàn tất thủ tục mua bán và bàn giao căn nhà và đất tại số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất được ký kết ngày 06/8/2010 tại Văn phòng công chứng P2 giữa ông Lê Sỹ B và bà Lê Thị Thu D.

Buộc ông Lê Sỹ B có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4623/2000 của Ủy ban nhân dân huyện S, TP.HCM cấp ngày 17/5/2000, đăng ký thay đổi ngày 12/10/2006 và ngày 23/3/2009 cho bà Lê Thị Thu D theo quy định pháp luật. Trường hợp ông B không thực hiện thì bà Lê Thị Thu D có quyền tự liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để hợp thức hóa phần nhà và đất diện tích 77m² thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB Tân Thới Nhì) tọa lạc tại địa chỉ số 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S, Tp.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4623/2000 của Ủy ban nhân dân huyện S, cấp ngày 17/5/2000, đăng ký thay đổi ngày 12/10/2006 và ngày 23/3/2009 theo quy định.

Buộc nguyên đơn ông Lưu Văn A, bà Trần Thị Mai C, ông Lưu Trần Hoàng L, ông Lưu Trần Trùng H, ông Lưu Phụng M, ông Lưu Phụng N, ông Lưu Hoàng O, trẻ Lưu Hải P và đại diện hợp pháp của trẻ Lưu Hải P có trách nhiệm liên đới giao đúng hiện trạng căn nhà và đất diện tích 77m² thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB Tân Thới Nhì) tọa lạc tại địa chỉ số 50/10 ấp 11, xã T1, huyện S, Tp.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4623/2000 của Ủy ban nhân dân huyện S, TP.HCM cấp ngày 17/5/2000, đăng ký thay đổi ngày 12/10/2006 và ngày 23/3/2009 và Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ký ngày 05/9/2011. Thời gian giao phần nhà và đất trên là kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận nhà và đất trên được thực hiện dưới sự chứng kiến của Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2011/QĐ-BPKCTT ngày 01/3/2011 của Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho ông Lưu Văn A số tiền tạm nộp 20.000.000 đồng theo Giấy nộp tiền vào tài khoản ngày 01/3/2011 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh S.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Văn A và bà Trần Thị Mai C phải liên đới chịu số tiền án phí là 57.156.804 (Năm mươi bảy triệu một trăm năm mươi sáu ngàn tám trăm lẻ bốn) đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 6.250.000 đồng theo biên lai số 06155 ngày 12/01/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S. Ông A, bà C còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 50.906.804 (Năm mươi triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn, tám trăm lẻ bốn) đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại số tiền án phí 2.655.000 đồng cho ông B đã nộp theo Biên lai số 02497 ngày 04/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

Hoàn trả lại cho bà D số tiền tạm ứng án phí 19.350.000 đồng theo biên lai số 06478 ngày 18/4/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

Bản án sơ thẩm cũng quyết định về quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 02/7/2018, nguyên đơn – ông Lưu Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Mai C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 03/7/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Mai C không rút kháng cáo, bà Lê Thị Thu D không rút yêu cầu độc lập, đại diện Viện kiểm sát không rút kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – ông Lưu Văn A trình bày: Bản án sơ thẩm đã không xem xét đánh giá các chứng cứ và lời khai của đương sự một cách khách quan nên đã tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn làm ảnh hưởng quyền lợi chính đáng của nguyên đơn. Cụ thể: Căn nhà 50/10 ấp I1, xã T1, huyện S là tài sản chung, có sự đóng góp của các con nguyên đơn nhưng toà sơ thẩm không hỏi những người sống trong nhà về công sức đóng góp của những người này; sử dụng lời khai không trung thực của nhân chứng; không xem xét sự mâu thuẫn trong lời khai của bị đơn tại các biên bản làm việc của Toà án; kết luận giám định giọng nói và nội dung băng ghi âm thể hiện bị đơn thừa nhận có sự vay mượn tiền và trả lãi giữa nguyên đơn và bị đơn; phân tính lãi của bị đơn phía sau tờ khai thuế của Công ty Y3 do bị đơn là người đại diện có sự trùng khớp với tiền vay và lãi suất do nguyên đơn khai nhưng không được toà sơ thẩm xem xét. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Toà phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn xác nhận nguyên đơn không có đơn khởi kiện bổ sung, không đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu huỷ hợp đồng công chứng giữa ông Lê Sỹ B và bà Lê Thị Thu D do Văn phòng công chứng P2 chứng nhận mà chỉ có ý kiến tại các biên bản làm việc của toà án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai C thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lưu Văn A trình bày: Việc mua nhà là sự kiện lớn của mỗi người nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn khai không nhớ gì về quá trình giao dịch mua bán, phương thức thanh toán, các thỏa thuận về thuế...chứng tỏ giữa các bên không có giao dịch mua bán nhà. Hợp đồng mua bán nhà ghi giá mua bán là 250.000.000 đồng khớp với số tiền nguyên đơn vay bị đơn. Không có việc giao nhận nhà giữa bên mua và bên bán, trong suốt thời gian dài ông B không có bất cứ động thái nào yêu cầu ông A giao nhà. Theo hợp đồng, tiền thuế bên nào bên đó chịu theo quy định của nhà nước nhưng thuế thu nhập của ông A lại do ông B nộp thay mà không có sự ủy quyền của ông A. Hợp đồng thuê nhà không đầy đủ các nội dung cần thiết. Ông B cũng không nhớ giá thuê, không thu tiền thuê nhà và cũng chưa từng có yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê nhà cho đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện. Tại biên bản hòa giải ngày 31/3/2011, bị đơn thừa nhận hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn, lời khai này phù hợp với các chứng cứ khác trong hồ sơ như băng ghi âm đã được Bộ Công an giám định. Các phần viết tay tính toán lãi được ông B thừa nhận tại phiên tòa phía sau tờ khai thuế của Công ty Y3 trùng khớp với lãi suất do nguyên đơn khai. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Lưu Văn A và ông Lê Sỹ B được công chứng số 31369 ngày 03/12/2008 tại Phòng Công chứng P1 là hợp đồng giả tạo. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Văn A và bà Trần Thị Mai C sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của bà D, Nguyễn Ngọc G nếu có thì tách ra giải quyết bằng vụ án khác.

Bị đơn – ông Lê Sỹ B trình bày: Do việc mua bán nhà giữa ông và ông A diễn ra đã lâu nên ông không nhớ cụ thể các chi tiết của giao dịch mua bán nhà cũng như việc ký hợp đồng thuê nhà. Sở dĩ tại biên bản hoà giải đối chất ngày 31/3/2011 ông khai hợp đồng mua bán nhà giữa ông và ông A là để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa các bên vì thời điểm đó vợ chồng bà D thường gây áp lực với ông nên ông khai như vậy để gây bất lợi cho bà D, Nguyễn Ngọc G. Ông xác định hợp đồng ký kết giữa ông và ông A là có thật và đúng quy định pháp luật, ông đã chuyển nhượng nhà này cho bà D. Ông không đồng ý với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S và kháng cáo của ông A, bà C. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thu D và ông Nguyễn Ngọc G trình bày: Trước khi mua căn nhà số 50/10 ấp II, xã T1, huyện S, ông bà đã tìm hiểu về tình trạng pháp lý của căn nhà, xác định ông B là chủ sở hữu nhà đã được cấp giấy chứng nhận. Cùng thời điểm, tại căn nhà này cũng treo biển bán nhà. Ông B cũng cho ông bà xem hợp đồng thuê nhà giữa ông A và ông B nên ông bà mới ký hợp đồng mua bán nhà, giao tiền cho ông B. Bản thân ông bà không thể biết và cũng không có nghĩa vụ phải biết về giao dịch giữa ông B với ông A. Dù ông A có vay tiền ông B thì ông A cũng phải chịu trách nhiệm với việc ông A đã ký tên vào hợp đồng mua bán nhà, giao giấy tờ nhà cho ông B. Việc ông A vay tiền ông B như ông A đã trình bày là quan hệ riêng giữa ông A và ông B, không thể vì bất cứ lý do nào để làm ảnh hưởng quyền lợi của ông bà. Do đó, ông bà giữ nguyên yêu cầu buộc ông B giao nhà cho ông bà theo hợp đồng mua bán nhà đã ký. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông bà không nhận được kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S cho đến khi nhận quyết định xét xử phúc thẩm và trong quá trình tòa cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông bà cũng không được giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu nên không biết sẽ bị thiệt hại nếu yêu cầu của ông A được chấp nhận. Vì vậy, trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông A, hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông bà và ông B thì ông bà yêu cầu ông B phải trả cho ông bà số tiền 830.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do trượt giá nhà theo giá thị trường hiện nay và tiền lãi ngân hàng bà đã phải vay để mua nhà nhưng không được giao nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung kháng nghị:

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lưu Văn A là người đại diện hợp pháp của trẻ Lưu Hải P, sinh năm 2006 là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 73 Luật HNGĐ năm 2014 và khoản 2 Điều 85 Bộ luật TTDS năm 2015.

+ Nội dung trình bày và đề nghị của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan gồm: các ông Lưu Trần Hoàng L, Lưu Trần Trùng H, Lưu Phụng M, Lưu Phụng N và Lưu Hoàng O ghi tại phần nội dung vụ án của bản án sơ thẩm không đúng với trình bày và đề nghị của các ông bà này tại các bản tự khai ngày 19/8/2013.

+ Trong phần nhận định của bản án sơ thẩm có ghi nhận chi phí giám định, đo vẽ và chi phí định giá các bên đương sự không yêu cầu và tự chịu nhưng phần quyết định của bản án lại không ghi rõ các nội dung này là trái với quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và chưa xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ. Cụ thể: Chưa làm rõ tại sao ông B lại đóng thuế thu thập cá nhân cho ông A và ký tên vào giấy đóng thuế thu nhập cá nhân của ông A. Theo Hợp đồng mua bán nhà viết tay ngày 02/12/2008 thì giá trị căn nhà là 280.000.000 đồng và Điều 2 của hợp đồng có quy định về phương thức thanh toán – cụ thể là bên mua sẽ thanh toán đợt 2 vào ngày 03/12/2008 sau khi ra công chứng nhưng tại mặt sau của hợp đồng này lại ghi ông A đã nhận đủ 250.000.000 đồng. Nội dung Hợp đồng thuê nhà không đầy đủ. Vì sao có việc trong một thời gian dài cho ông A thuê nhà nhưng ông B không thu tiền thuê trong khi ông B thừa nhận không quen biết ông A và cũng thừa nhận do công việc không thuận lợi, thiếu tiền làm ăn nên đã phải cầm cố căn nhà cho Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông A – ông B – bà C chỉ nói về vay tiền với lãi suất chứ không nói cụ thể liên quan đến việc mua bán căn nhà số 50/10 ấp II, xã T1, huyện S là chưa đầy đủ và chính xác bởi lẽ nội dung cuộc nói chuyện được giám định cho thấy có việc đang thương lượng về trả tiền vay và trả lãi cho một giao dịch trước đó chứ không phải việc đang đề nghị được vay tiền bằng một mảnh đất khác như lời ông B trình bày. Theo nội dung băng ghi âm cho thấy thời điểm vay tiền ngày 03/12/2008 cũng là ngày ký hợp đồng mua bán căn nhà số 50/10 ấp II, xã T1, huyện S, số tiền vay là 250.000.000 đồng tương đương với số tiền ký trong hợp đồng mua bán căn nhà này và phân đối đáp giữa các bên cho thấy nội dung vì mượn không trả thì phải siết nhà. Ngoài ra, lời trình bày của bị đơn trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không thống nhất. Tại biên bản hòa giải ngày 31/3/2011, ông B thừa nhận quan hệ giữa ông B và ông A là quan hệ vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chỉ là biện pháp bảo đảm số nợ mà ông A vay. Vì ông A không thực hiện cam kết trả nợ nên ông B tự ý đăng bộ sang tên cho mình và bán căn nhà này cho bà D. Tại biên bản hòa giải ngày 30/11/2011, đại diện theo ủy quyền của ông B là ông Thái Văn N3 thay đổi lời trình bày trước đó của ông B và cho rằng quan hệ giữa ông A và ông B là quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Lý do ông N3 đưa ra cho việc thay đổi là do tại lần hòa giải trước ông B nhầm lẫn, mệt mỏi do công tác xa nên khai nhầm. Tại biên bản hòa giải ngày 19/4/2012, ông B trình bày quan hệ giữa ông và ông A là quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

và việc trước đây ông thừa nhận quan hệ giữa ông và ông A là quan hệ vay tài sản là nhằm chọc tức, gây bất lợi cho vợ chồng bà D.

+ Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án: Giao dịch giữa ông A và ông B xảy ra năm 2008 nhưng lại áp dụng Luật Đất đai năm 2013, Luật nhà ở năm 2014 để giải quyết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông B và bà D không thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình (bà D) khi giao dịch dân sự vô hiệu là không phù hợp. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông A và bà C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 57.156.804 đồng trong khi ông A và bà C là người cao tuổi (ông A sinh năm 1953, bà C sinh năm 1958) là trái với quy định tại điểm a khoản 4 Điều 210 Tổ tụng Dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Văn A, bà Trần Thị Mai C và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S, hủy Bản án sơ thẩm số 354/2018/DSST ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện S và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 09/12/2010 của nguyên đơn và các biên bản của Tòa án, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa nguyên đơn và bị đơn vì hợp đồng vô hiệu do giả cách, yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản, trả cho bị đơn 250.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật; bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê nhà; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thu D yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo hợp đồng mua bán nhà. Như vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng vay tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là thiếu sót.

[2]. Về việc thụ lý các yêu cầu của đương sự: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 09/12/2010, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 31369 ngày 03/12/2008 giữa nguyên đơn và bị đơn, công chứng tại Phòng Công chứng P1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong bản khai và các biên bản của Tòa án, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4648 ngày 06/8/2010 giữa bị đơn và bà Lê Thị Thu D, công chứng tại Văn phòng công chứng P2 nhưng không có đơn khởi kiện bổ sung. Tòa cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn nhưng không buộc nguyên đơn đóng tạm ứng án phí, không ra thông báo thụ lý đối với yêu cầu khởi kiện này là không đúng quy định tại Điều 171 Bộ luật Tố tụng dân sự. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà, yêu cầu của bà Lê Thị Thu D buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ giao nhà là các yêu cầu thuộc trường hợp đóng tạm ứng án phí không giá ngạch nhưng Tòa cấp sơ thẩm yêu cầu đương sự đóng tạm ứng án phí, án phí trên giá trị tài sản là không đúng.

[3]. Về việc xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Căn cứ kết quả xác minh của Công an xã T1, huyện S, trong số những người cư trú tại tài sản đang tranh chấp có trẻ Lưu Hải P (sinh năm 2006) nên Tòa cấp sơ thẩm đưa trẻ Lưu Hải P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng. Tuy nhiên, căn cứ khoản 1 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2015, người đại diện theo pháp luật của trẻ Đăng là cha, mẹ trẻ Đăng. Ông A không thuộc trường hợp quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên việc Tòa cấp sơ thẩm xác định ông A là người đại diện hợp pháp của trẻ Đăng và triệu tập, ghi nhận ý kiến của ông A là không đúng.

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn và các biên bản phiên họp của Tòa cấp sơ thẩm thì nguyên đơn là ông Lưu Văn A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 31369 ngày 03/12/2008 giữa nguyên đơn và bị đơn, công chứng tại Phòng Công chứng P1, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4648 ngày 06/8/2010 giữa bị đơn và bà Lê Thị Thu D, công chứng tại Văn phòng công chứng P2 nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng P1, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng công chứng P2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Các đương sự không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4623/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/5/2000, được Phòng Công thương huyện S (nay là Phòng Quản lý đô thị) cập nhật sang tên ông Lê Sỹ B ngày 23/3/2009. Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Vì vậy, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa cấp sơ thẩm đưa Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết.

[3]. Về việc giải quyết các yêu cầu của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4648 ngày 06/8/2010. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thu D giữ

nguyên yêu cầu buộc bị đơn là ông Lê Sỹ B giao căn nhà số 50/10 ấp II, xã T1, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4648 ngày 06/8/2010. Bà D trình bày bà là người mua nhà ngay tình, hợp đồng mua bán nhà được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và theo khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 “Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân”, bà có quyền sở hữu đối với căn nhà này. Vì không được giải thích pháp luật về hậu quả pháp lý khi yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận nên bà không biết quyền lợi của mình sẽ bị ảnh hưởng. Do đó, trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà và bị đơn thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn phải trả cho bà số tiền bà đã thanh toán, bồi thường 100% thiệt hại do trượt giá và tiền lãi đã vay ngân hàng để mua nhà. Xét, khi đương sự có yêu cầu hủy hợp đồng do vô hiệu, Tòa cấp sơ thẩm không giải thích pháp luật cho các đương sự có liên quan đến hợp đồng về hậu quả của hợp đồng vô hiệu để đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình và giải quyết các yêu cầu của đương sự trong cùng một vụ án là thiếu sót.

Bà Lê Thị Thu D yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo hợp đồng mua bán nhà. Bị đơn có yêu cầu nguyên đơn phải giao nhà cho bị đơn để bị đơn giao nhà cho bà D. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà D, buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho bà D, tuyên buộc nguyên đơn và những người cư trú tại căn nhà này giao nhà nhưng không xác định họ phải giao nhà cho ai là thiếu sót. Bên cạnh đó, thẩm quyền cập nhật biến động về chủ sở hữu nhà ở là của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên việc Bản án sơ thẩm buộc bị đơn có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho bà D là không đúng.

[4]. Về việc xác định nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng:

Tòa cấp sơ thẩm không giải thích pháp luật cho ông A (sinh năm 1953), bà C (sinh năm 1958) về trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí và hướng dẫn ông A, bà C nộp đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông A và bà C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 57.156.804 đồng trong khi ông A và bà C là người cao tuổi là trái với quy định tại điểm a khoản 4 Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bản án sơ thẩm nhận định chi phí giám định, đo vẽ và chi phí định giá các bên đương sự không yêu cầu và tự chịu nhưng phần quyết định của bản án lại không ghi rõ các nội dung này là trái với quy định tại điểm b và c khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Từ những nhận định trên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S, chấp nhận yêu cầu

kháng cáo của nguyên đơn – ông Lưu Văn A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Mai C, hủy Bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông A, bà C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Lưu Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Mai C. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông Lưu Văn A theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018873 ngày 04/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho bà Trần Thị Mai C theo biên lai thu tạm ứng án phí 0018874 ngày 04/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện S;
- THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu (T/26)

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

Nguyễn Thị Huyền