

Bản án số: 1121/2019/DS-PT

Ngày: 27/11/2019

V/v “Tranh chấp tuyên bố hợp
đồng vô hiệu”

**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 Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. **Ông Lê Ngọc Tường**

2. **Bà Mai Thị Mỹ Tiên**

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông
Phạm Duy Tuấn, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
313/DSPT ngày 28/6/2019, về việc “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa
án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3943/2019/QĐPT-DS
ngày 30/8/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Thái Thị Cẩm T (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 55/41 đường H, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Quang V, sinh năm 1990 (có
đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số nhà 55 Đường M, cư xá A, Phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị Đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 331/58 đường L, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bùi Thị Thu C (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 26/20 đường C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Phước Triệu H (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 331/58 đường L, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số nhà 25/5 đường J, Phường O, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/4/2018, các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn bà Thái Thị Cẩm T trình bày:

Bà và bà Bùi Thị Thu C là người quen biết nhiều năm. Vào năm 2009, bà C có quan hệ vay mượn tiền của bà Nguyễn Thị Thanh T1. Để cho vay, bà T1 yêu cầu bà C phải có tài sản bảo đảm. Vì vậy, bà C có đề nghị mượn căn nhà số 50/8 đường I (số cũ số 08 đường S), Phường J (Phường R cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do bà T là chủ sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số hồ sơ gốc 6460/2008/UB.GCN do UBND quận G cấp ngày 25/9/2008 để bảo đảm cho khoản vay. Ngày 09/5/2009, bà C đã làm giấy cam kết việc mượn tài sản với đầy đủ nội dung như sau:

Bà T sẽ ký kết hợp đồng mua bán giả cách căn nhà số 50/8 đường I (số cũ số 08 đường S), Phường J (Phường R cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

cho bà Nguyễn Thị Thanh T1. Hợp đồng mua bán chỉ mang hình thức thể chấp cho việc bà C vay tiền của bà T1, thời hạn mượn là ba tháng.

Sau thời hạn bốn tháng, bà C phải hoàn trả số tiền vay 436.000.000 (Bốn trăm ba mươi sáu triệu) đồng (bao gồm tiền lãi) cho bà T1. Bà T1 sẽ thực hiện việc hủy hợp đồng mua bán.

Cùng ngày 09/5/2009, tại Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T và bà T1 đã ký kết hợp đồng mua bán nhà giả cách căn nhà số 50/8 đường I (số cũ số 08 đường S), Phường J (Phường R cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng công chứng được đánh số công chứng 020210 ngày 09/5/2009. Giá mua bán được nêu trong hợp đồng là 436.000.000 (Bốn trăm ba mươi sáu triệu) đồng tương đương với số tiền bà C vay bà T1. Sau khi ký hợp đồng mua bán giả cách, đôi bên không thực hiện hợp đồng, bà T hoàn toàn không nhận bất kỳ khoản tiền nào của bà T1 và tiếp tục quản lý sử dụng căn nhà số 50/8 đường I (số cũ số 08 đường S), Phường J (Phường R cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay. Vì hợp đồng mua bán chỉ là giả tạo, nên nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà T1 phải hủy hợp đồng mua bán nhưng bà T1 không thực hiện. Sau khi khởi kiện, bà T phát hiện bà T1 đã lén lút sang tên nhà và đất đang tranh chấp qua tên bà T1 theo giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 639568, số vào sổ cấp GCN CH00850 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 21/5/2010 đối với thửa đất thuộc thửa 05, tờ bản đồ số 11 địa chỉ 08 đường S Phường J (Phường R cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do hợp đồng mua bán nhà căn nhà số 50/8 đường I (số cũ số 08 đường S), Phường J (Phường R cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 020210 ngày 09/5/2009 tại Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng giả tạo nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu. Vì vậy nguyên đơn xác định vẫn tiếp tục có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số căn nhà số 08 đường S, Phường J (Phường R cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn xác định đã được Tòa án giải thích pháp luật về việc yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên nguyên đơn xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, trong trường hợp cần thiết sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Do việc giao dịch này chỉ liên quan giữa bà T, bà C và bà T1 nên nguyên đơn không có yêu cầu gì với chồng của bà C và bà T1.

Tại phiên tòa: nguyên đơn giữ nguyên ý kiến.

Toà án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bị đơn đến làm việc tại Toà án nhân dân quận G nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Toà án không thể ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Ngày 09/5/2009, Công chứng viên Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh có thực hiện công chứng hợp đồng mua bán nhà số công chứng 020210 quyển số 2Tp/CC-SCC/HĐGD giữa bên bán là bà Thái Thị Cẩm T và bên mua là bà Nguyễn Thị Thanh T1 đối với bất động sản tại số 08 đường S, Phường J (thuộc Phường R cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ nhận thấy việc chứng nhận hợp đồng mua bán nhà nêu trên đã được Công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Chương IV của Luật Công chứng năm 2006. Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005.

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng và tài sản giao dịch có đủ điều kiện để xác lập, thực hiện giao dịch theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 90, 91, 92 của Luật Nhà ở năm 2005, Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Nội dung của hợp đồng mua bán nhà không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và được giao kết dựa trên sự tự nguyện của các bên. Vì vậy, theo quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình đã được ghi nhận trong hợp đồng. Tuy nhiên, ngoài những nội

dung thỏa thuận đã được ghi nhận trong hợp đồng nêu trên thì việc giữa các bên có thỏa thuận nào khác hay không, Công chứng viên hoàn toàn không biết. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng công chứng P không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp, Tòa án có căn cứ cho rằng, hợp đồng mua bán nhà số công chứng 020210 quyển số 2Tp/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 09/5/2009 là giao dịch dân sự giả tạo nên vô hiệu theo quy định của pháp luật thì đề nghị Tòa án xác định Công chứng viên Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh không có lỗi trong việc hợp đồng mua bán nhà nêu trên bị vô hiệu.

Toà án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Bùi Thị Thu C, ông Nguyễn Phước Triệu H đến làm việc tại Toà án nhân dân quận G nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Toà án không thể ghi nhận được ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Thái Thị Cẩm T: Tuyên bố hợp đồng công chứng 020210 quyển số 2 Tp/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 09/5/2009, ký kết giữa bà Thái Thị Cẩm T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc chuyển nhượng căn nhà số 50/8 đường I (số cũ 08 đường S), Phường J (thuộc Phường R cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Bà Thái Thị Cẩm T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh, thay đổi nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 639568,

số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00850 do UBND quận G cấp ngày 21/5/2010.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời: “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đã được áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/QĐ-BPKCTT ngày 16/4/2018 cho đến khi thi hành xong.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp bảo đảm đã được áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp bảo đảm số 29/QĐ-BPBD ngày 16/4/2018.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/05/2019, Viện kiểm sát nhân dân Quận G kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 164/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 về thẩm quyền giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Viện kiểm sát không rút kháng nghị Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn xin vắng mặt và yêu cầu Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm số 164/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân quận G.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Bùi Thị Thu C, ông Nguyễn Phước Triệu H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 20/11/2019 nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên kháng nghị số 03/2019/QĐKNPT-KS-DS ngày 27/5/2019, hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Tòa án đã triệu tập các đương sự trong vụ án hai lần theo quy định pháp luật, nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thu C và ông Nguyễn Phước Triệu H vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

- Xét kháng nghị của Viện kiểm sát với nội dung: các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tại Công văn số 3044/QLXNC-P5 ngày 24/9/2018 của Cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ công an trả lời xác minh thông tin xuất nhập cảnh của Nguyễn Thị Thanh T1 có nội dung: “Ngày 16/8/2017, bà T1 xuất cảnh, ngày 22/6/2018 bà T1 nhập cảnh và lần xuất cảnh gần nhất vào ngày 27/7/2018, hiện chưa có thông tin nhập cảnh”. Vụ án được Tòa án nhân dân quận G thụ lý ngày 12/4/2018, như vậy tại thời điểm Tòa án thụ lý bị đơn Nguyễn Thị Thanh T1 không có mặt tại Việt Nam. Căn cứ, Điểm d Khoản 1 Điều 7 Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 hướng dẫn quy định khoản 3 Điều 33 BLTTDS năm 2004 (nay là Khoản 3 Điều 35 BLTTDS năm 2015) quy định “1. Đương sự ở nước ngoài bao gồm: d) Đương sự là người Việt Nam định cư, làm ăn, học tập, công tác ở Việt Nam nhưng không có mặt tại Việt Nam vào thời điểm Tòa án thụ lý vụ việc dân sự;”. Việc Tòa án sơ thẩm căn cứ Điểm e Khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điểm a Khoản 1, Khoản 2 Điều 5, Khoản 1 Điều 6, Điểm a Khoản 2 - Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/6/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện trong khi bị đơn không có mặt ở Việt Nam tại thời điểm Tòa án thụ lý là chưa chính xác.

Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 là công dân Việt Nam, có địa chỉ hợp pháp tại: Số 331/58 đường L, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Công văn số 3044/QLXNC-P5 ngày 24/9/2018 của Cục quản

lý xuất nhập cảnh Bộ công an thì bà Nguyễn Thị Thanh T1 đã xuất cảnh ngày 27/7/2018, hiện nay chưa có thông tin nhập cảnh. Tuy nhiên, trong hồ sơ không có tài liệu, chứng cứ nào do người khởi kiện cung cấp hoặc do cơ quan có thẩm quyền cấp xác nhận địa chỉ cư trú của bà Nguyễn Thị Thanh T1 ở nước ngoài. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017, khi khởi kiện, nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện theo địa chỉ được ghi trong hợp đồng bằng văn bản thì được coi là “đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở”. Trường hợp người bị kiện thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung.

Vì vậy, Tòa án nhân dân quận G thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

Từ những nhận định trên, xét kháng nghị số 03/QĐKNPT-KS-DS, ngày 27/5/2019 của Viện kiểm sát nhân dân quận G là không có cơ sở để chấp nhận. Do kháng nghị không được chấp nhận nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm h khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 116; Điều 117; Điều 131; Điều 328; Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 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 nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 164/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Thái Thị Cẩm T: Tuyên bố hợp đồng công chứng 020210 quyển số 2 Tp/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 09/5/2009, ký kết giữa bà Thái Thị Cẩm T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc chuyển nhượng căn nhà số 50/8 đường I (số cũ 08 đường S), Phường J (thuộc Phường R cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

- Bà Thái Thị Cẩm T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh, thay đổi nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 639568, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00850 do UBND quận G cấp ngày 21/5/2010.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời: “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đã được áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/QĐ-BPKCTT ngày 16/4/2018 cho đến khi thi hành xong.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho bà Thái Thị Cẩm T theo biên lai thu số 0028936 ngày 09/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Ngọc Tường

Mai Thị Mỹ Tiên

Phan Thị Tú Oanh