

Bản án số: 444/2019/DS-PT

Ngày: 20-5-2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà”.

**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: Ông Uông Văn Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hằng
Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong hai ngày 13 và 20 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
60/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp
đồng mua bán nhà”.

Do bản án sơ thẩm số 703/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án
nhân dân Quận M, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 610/2019/QĐPT-DS ngày
25/02/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940 và bà Phạm Thị Hồng
Đ, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Hồng Đ: Ông Ngô Thanh
C, sinh năm 1940 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày
18-3-2019).

Bị đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 191/1 LCT, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị Hoàng M, sinh năm 1969.

2/ Ông Phan Ngô Tuấn T2, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Số 343/48 NTT, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Ngô Tuấn T2: Bà Lê Thị Hoàng M, sinh năm 1969 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27-3-2012).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Hoàng M: Ông Huỳnh Anh T3 là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 48B TH, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Ngọc H: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1957 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23-3-2018).

4/ Ông Ngô Thanh H2, sinh năm 1970.

5/ Trẻ Ngô Thanh Bảo C2, sinh năm 2002 có cha là ông Ngô Thanh H2 là người đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Thanh H2: Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02-10-2018).

6/ Ông Ngô Quốc H3, sinh năm 1975

7/ Bà Trịnh Hoàng K, sinh năm 1976

8/ Trẻ Ngô Quang M, sinh năm 2006 có cha là ông Ngô Quốc H3 là người đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Quốc H3, bà Trịnh Hoàng K: Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05-10-2018).

9/ Công ty TNHH Một thành viên Yến sào H4.

Địa chỉ trụ sở: Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên Yến sào

H4: Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03-10-2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 09/01/2008, Đơn kiện (bổ sung) đề ngày 04/4/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Ngô Thanh C trình bày:

Ngày 17-9-2006, nguyên đơn và bị đơn là ông Bùi Văn T có ký Hợp đồng mua bán căn nhà số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006), với giá 7.500.000.000 đồng cố định không thay đổi cho đến khi thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 hợp đồng này; Bị đơn đồng ý giải chấp căn nhà nêu trên tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Quận M với số tiền là 2.000.000.000 đồng.

Ngày 19-9-2006, nguyên đơn đã nhận 2.500.000.000 đồng của bị đơn và bị đơn đã nhận hồ sơ nhà (chưa ra công chứng) đầy đủ. Cùng ngày, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng vay tiền được Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 22810, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-9-2006 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng vay tiền ngày 19-9-2006), nội dung: Nguyên đơn cho bị đơn vay 5.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 01 năm, kể từ ngày 19-9-2006; Lãi suất 0,1%/tháng và bị đơn sẽ giao tiền lãi cho nguyên đơn vào ngày 30 dương lịch mỗi tháng; Việc giao nhận được hai bên thực hiện trước khi ký hợp đồng này và ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

Ngày 29-9-2006, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23871/HĐ-TCN được Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 23871, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-9-2006 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29-9-2006), nội dung: Nguyên đơn tặng cho bị đơn toàn bộ căn nhà Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến nay bị đơn không thanh toán bất kỳ một khoản tiền nào cho nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006; Hợp đồng vay tiền ngày 19-9-2006; Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29-9-2006 do vô hiệu;

- Nguyên đơn sẽ hoàn trả lại số tiền mà bị đơn đã thanh toán đợt 1 theo Hợp đồng sau khi trừ tiền cọc (500.000.000 đồng) do bị đơn vi phạm điều khoản thanh toán theo quy định tại Điều 3, việc trừ tiền cọc là căn cứ Điều 8 của Hợp đồng mua bán nhà nêu trên. Như vậy, nguyên đơn sẽ hoàn lại cho bị đơn 2.000.000.000 đồng;

- Yêu cầu bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2 hoàn trả lại toàn bộ giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan khác trong Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006 gồm: Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17-8-1991; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 04-10-1991; Giấy phép xây dựng số 1224/GPXD ngày 11-11-1994; Bản vẽ thiết kế; Giấy phép khởi công xây dựng số 978/GPKC 92 ngày 28-4-1992; Bản vẽ hoàn công nhà ở.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T2, bà M thì nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn ông Bùi Văn T trình bày:

Bị đơn xác nhận có ký Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006; Hợp đồng vay tiền ngày 19-9-2006; Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29-9-2006 và hiện nay còn nợ nguyên đơn 5.000.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 19-9-2006.

Kể từ ngày ký hợp đồng vay tiền, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận việc thanh toán xong và đủ số tiền mua bán nhà là 5.000.000.000 đồng, nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà của bị đơn đối với nguyên đơn đã chấm dứt do được thay thế bằng nghĩa vụ dân sự khác (đã được các bên thỏa thuận chuyển thành khoản nợ vay có tính lãi). Từ tháng 12-2006 đến tháng 3-2007, do lúc đó nguyên đơn khó khăn nên bị đơn đưa cho nguyên đơn ba lần tổng cộng là 180.000.000 đồng không có làm giấy tờ gì nên bây giờ nguyên đơn không thừa nhận thì bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền 180.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho nhà, bị đơn đã đóng thuế và làm thủ tục kê khai nhà hợp lệ sau đó bị đơn thế chấp căn nhà này để vay tiền ngân hàng.

Ngày 14-12-2007, bị đơn có ký Hợp đồng đặt cọc để tiến hành việc mua bán nhà Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Phan Ngô Tuấn T2 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 14-12-2007), giá 750 lượng vàng SJC giao làm 02 đợt: Đợt 1: Vào ngày bị đơn đi giải chấp tại Ngân hàng TMCP P, ông T2 đặt cọc cho bị đơn 625 lượng vàng SJC tại Ngân hàng TMCP P để giải chấp căn nhà trên, ngay sau khi giải chấp xong bị đơn đồng ý giao toàn bộ hồ sơ nhà bản chính cho ông T2 giữ để tiến hành thủ tục chuyển tên quyền sở hữu căn nhà trên, đợt 2: Vào ngày ông T2 hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển tên quyền sở hữu căn nhà trên cho ông T2, ông T2 giao hết cho bị đơn 125 lượng vàng SJC còn lại đồng thời bị đơn giao nhà trống cho ông T2; Nếu bị đơn đổi ý không bán nhà thì bồi thường cho ông T2 gấp đôi số vàng mà ông T2 đã đặt cọc cho bị đơn. Cùng ngày, bị đơn đã nhận 625 lượng vàng SJC của ông T2 (Theo Giấy nhận tiền ngày 14-12-2007).

Bị đơn đã trả vốn và lãi cho Ngân hàng TMCP P và ngân hàng đã giải chấp căn nhà này cho bị đơn ngày 13-12-2007. Tuy nhiên, khi ra Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng mua bán nhà với ông T2 thì bị đơn mới biết trước đó hai ngày nguyên đơn đã có đơn ngăn chặn việc mua bán căn nhà này. Toàn bộ bản chính giấy tờ nhà Số 25 Võ Thị Sáu, phường ĐK, Quận M do ông T2, bà M giữ.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 5.000.000.000 đồng tiền gốc còn nợ theo hợp đồng vay tiền và tiền lãi theo mức lãi suất của ngân hàng tính từ ngày 19-9-2006 đến ngày xét xử.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T2, bà M, bị đơn khẳng định căn nhà này là sở hữu hợp pháp của bị đơn và việc giao dịch mua bán với nguyên đơn là đúng pháp luật do đó bị đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T2, bà M, nếu hợp đồng mua bán nhà giữa bị đơn với ông T2 và bà M không thành thì bị đơn đồng ý hoàn trả 625 lượng vàng SJC cho ông T2, bà M.

Bị đơn khẳng định việc mua bán căn nhà này không liên quan đến vợ của bị đơn là bà Phan Thị Ngọc H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng M đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Phan Ngô Tuấn T2 trình bày:

Vào ngày 11-12-2007, bà và ông T2 giao cho bị đơn 625 lượng vàng SJC để trả cho Ngân hàng TMCP P, giải chấp căn nhà Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14-12-2007, ông T2 có lập hợp đồng đặt cọc để mua căn nhà này của bị đơn với giá 750 lượng vàng SJC. Ngày 11-12-2007, ông T2 đặt cọc cho bị đơn 625 lượng vàng SJC tại Ngân hàng TMCP P, số vàng còn lại hai bên thống nhất giao tiếp vào ngày hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển tên quyền sở hữu căn nhà mua bán cho ông T2 đồng thời bị đơn giao nhà trông cho ông T2, bị đơn có ký giấy nhận tiền.

Ngày 16-12-2007, bà, ông T2 và ông T, bà Phan Thị Ngọc H ký Hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, khi đang làm hồ sơ công chứng thì ngày 19-12-2007, ông T2 được Phòng công chứng thông báo căn nhà mua bán đang có tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đã được Tòa án thụ lý. Bà và ông T2 chỉ giao dịch với bị đơn, khi ký hợp đồng mua bán thì bà và ông T2 yêu cầu bà Phan Thị Ngọc H có mặt để ký hợp đồng mua bán nhà. Hiện nay, toàn bộ bản chính giấy tờ nhà do bà và ông T2 giữ, gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17-8-1991; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 04-10-1991; Giấy phép xây dựng số 1224/GPXD ngày 11-11-1994; Bản vẽ thiết kế; Giấy phép khởi công xây dựng số 978/GPKC 92 ngày 28-4-1992; Bản vẽ hoàn công nhà ở.

Bà và ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà và ông T2 khẳng định căn nhà này là sở hữu hợp pháp của bị đơn và việc giao dịch mua bán của bà và ông T2 với bị đơn là đúng pháp luật. Do đó, bà và ông T2 có yêu cầu độc lập yêu cầu bị đơn tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán nhà Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; bà và ông T2 sẽ trả tiếp 125 lượng vàng SJC còn lại cho bị đơn sau khi hoàn tất thủ tục mua bán. Nếu Tòa án huỷ Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 14-12-2007, bà và ông T2 yêu cầu bị đơn bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là 1.250 lượng vàng SJC.

- Ông Bùi Văn T là người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Ngọc H trình bày:

Bà H không liên quan gì trong vụ án này. Mọi giao dịch đều do ông thực hiện, bà H hoàn toàn không biết và không có quyền lợi gì.

- Ông Ngô Thanh C là người đại diện hợp pháp của ông Ngô Thanh H2, ông Ngô Quốc H3, bà Trịnh Hoàng K, Công ty TNHH Một thành viên Yên sào H4 thống nhất và đồng ý với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lê Thị Hoàng M và ông Phan Ngô Tuấn T2 yêu cầu bị đơn tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán nhà Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; bà M và ông T2 sẽ trả tiếp 125 lượng vàng SJC còn lại cho bị đơn sau khi hoàn tất thủ tục mua bán. Nếu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 14-12-2007, bà M và ông T2 yêu cầu bị đơn trả 625 lượng vàng SJC tiền cọc, không yêu cầu phạt cọc;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 703/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận M, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006; Hợp đồng vay tiền được Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 22810, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-9-2006; Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23871/HĐ-TCN được Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 23871, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-9-2006 là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ trả cho ông Bùi Văn T 2.500.000.000 đồng tiền thanh toán Đợt 1 đã nhận theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006.

Buộc bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2 trả cho ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17-8-1991; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 04-10-1991; Giấy phép xây dựng số 1224/GPXD ngày 11-11-1994; Bản vẽ thiết kế; Giấy phép khởi công xây dựng số 978/GPKC 92 ngày 28-4-1992; Bản vẽ hoàn công nhà ở.

Ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ đối với nhà, đất Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2 về việc yêu cầu ông Bùi Văn T tiếp tục ký kết hợp đồng

mua bán nhà, đất Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2

Buộc ông Bùi Văn T trả cho bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2 tiền đặt cọc là 22.756.250.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc để tiến hành việc mua bán nhà ngày 14-12-2007.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 101/QĐ-ADBPCKTT ngày 01-02-2008 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc xét xử và thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 30/11/2018, bị đơn ông Bùi Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng M kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Bùi Văn T cho rằng giao dịch mua bán nhà giữa bị đơn với nguyên đơn là đúng pháp luật, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 5.000.000.000 đồng tiền mua nhà còn thiếu. Bị đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T2 và bà M, nếu hợp đồng mua bán nhà giữa bị đơn với ông T2 và bà M không thành thì bị đơn đồng ý hoàn trả cho ông T2 và bà M 625 lượng vàng SJC.

- Luật sư Huỳnh Anh T3 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Hoàng M và bà M cho rằng thực tế nguyên đơn bán nhà cho bị đơn, sau đó nguyên đơn ký ký hợp đồng tặng cho nhà thể hiện ý chí của ông C bán nhà cho ông T. Giao dịch mua bán nhà giữa bà M và ông T2 với ông T là hợp pháp. Do đó nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông C, chấp nhận yêu cầu của ông T và bà M về việc yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

- Nguyên đơn ông C cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Thực tế không có giao dịch vay tiền, việc ký hợp đồng tặng cho nhà là để tạo điều kiện để ông T thế chấp vay tiền ngân hàng, sau đó trả tiền mua nhà NH3 ông T không thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng vay tiền và hợp đồng tặng cho nhà là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006 giữa ông C và bà Đ với ông T chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006 là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng vay tiền ngày 19-9-2006 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng mua bán nhà vì thực tế giữa ông C và ông T không có việc vay mượn tiền.

Theo ông T, việc lập hợp đồng tặng cho nhà là để không nộp tiền thuế thu nhập cá nhân, theo nguyên đơn thì do bị đơn đề nghị nguyên đơn ký hợp đồng tặng cho nhà, chuyển quyền sở hữu sang tên bị đơn để cho bị đơn thế chấp nhà vay tiền ngân hàng thanh toán tiền mua nhà còn thiếu cho nguyên đơn. Mặt khác, không thể một căn nhà mà hai bên cùng thực hiện việc mua bán và tặng cho. Do đó, Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29-9-2006 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng mua bán nhà nên vô hiệu theo quy định tại các điều 122, 123, 124, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng vay tiền, hợp đồng tặng cho nhà nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

Xét yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoàng M và ông Phan Ngô Tuấn T2 yêu cầu ông Bùi Văn T tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán, do Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006; Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29-9-2006 giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng vô hiệu nên ông T không là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà tranh chấp, do đó yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2 yêu cầu ông T tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên không có cơ sở để chấp nhận.

Theo Hợp đồng đặt cọc để tiến hành việc mua bán nhà ngày 14-12-2007, bà M và ông T2 đặt cọc cho bị đơn 625 lượng vàng SJC, bị đơn xác nhận đã nhận số tiền đặt cọc mua bán nhà là 625 lượng vàng SJC. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T có nghĩa vụ trả cho bà M và ông T2 625 lượng vàng SJC tiền đặt cọc là có căn cứ.

Do ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ và ông Bùi Văn T trên 60 tuổi. Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì trường hợp ông C, bà Hồng và ông T được miễn nộp án phí.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân

thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006.

1.1. Nhà, đất Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17-8-1991. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006, theo hợp đồng nguyên đơn bán cho bị đơn căn nhà Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 7.500.000.000 đồng.

1.2. Theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thanh toán tiền mua bán nhà như sau:

Đợt 1: Trong thời hạn 03 ngày kể từ khi ký hợp đồng này bị đơn giao cho nguyên đơn 2.500.000.000 đồng (2.000.000.000 đồng sẽ thanh toán cho ngân hàng để giải chấp căn nhà và 500.000.000 đồng tiền cọc);

Đợt 2: Đúng 06 tháng tính từ ngày thanh toán Đợt 1, bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 2.500.000.000 đồng;

Đợt 3: Đúng 12 tháng, tính từ ngày thanh toán Đợt 1, bị đơn thanh toán dứt điểm số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng.

Ngày 19-9-2006, nguyên đơn đã nhận của bị đơn 2.500.000.000 đồng, bị đơn đã nhận hồ sơ nhà (chưa ra công chứng), còn lại 5.000.000.000 đồng đến nay bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn theo thỏa thuận.

1.3. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006 là có thật, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà thể hiện ý chí của nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006 chưa được công chứng hoặc chứng thực quy định tại Điều 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006 là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2] Xét Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29-9-2006. Theo nguyên đơn, do bị đơn C tiền để thanh toán tiếp số tiền mua nhà còn thiếu nên bị đơn đề nghị nguyên đơn ký hợp đồng tặng cho nhà, chuyển quyền sở hữu sang tên bị đơn để cho bị đơn thế chấp nhà vay tiền ngân hàng thanh toán tiền mua nhà còn thiếu cho nguyên đơn, trình bày này của nguyên đơn phù hợp với trình bày của bị đơn, sau khi ký hợp đồng tặng cho, bị đơn đã làm các thủ tục thế chấp căn nhà 25 VTS, Quận M để vay tiền tại Ngân hàng TMCP P. Xét thấy, việc nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29-9-2006 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch mua bán nhà ngày 17-9-2006, không thể một căn nhà mà hai bên cùng thực hiện việc mua bán và

tặng cho. Do đó, Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29-9-2006 là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại các điều 122, 123, 124, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3] Xét Hợp đồng vay tiền ngày 19-9-2006. Theo nội dung trong hợp đồng, nguyên đơn cho bị đơn vay 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 19-9-2006, lãi suất 0,1%/tháng, bị đơn sẽ giao tiền lãi cho nguyên đơn vào ngày 30 dương lịch mỗi tháng. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định không có việc nguyên đơn đưa 5.000.000.000 đồng cho bị đơn vay cũng như thanh toán tiền lãi như thoả thuận trong hợp đồng vay, thực chất đó là tiền mua bán nhà. Do đó, có cơ sở xác định thực tế không có việc vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn, việc hai bên xác lập hợp đồng vay tiền là giả tạo nhằm che giấu giao dịch mua bán nhà nên Hợp đồng vay tiền ngày 19-9-2006 là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại các điều 122, 123, 124, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006, Hợp đồng vay tiền ngày 19-9-2006, Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29-9-2006 vô hiệu là có căn cứ.

[5] Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C hoàn trả cho ông T 2.500.000.000 đồng tiền mua bán nhà đã nhận và buộc bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2 hoàn trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17-8-1991; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 04-10-1991; Giấy phép xây dựng số 1224/GPXD ngày 11-11-1994; Bản vẽ thiết kế; Giấy phép khởi công xây dựng số 978/GPKC 92 ngày 28-4-1992; Bản vẽ hoàn công nhà ở.

[7] Xét yêu cầu của bà Lê Thị Hoàng M và ông Phan Ngô Tuấn T2 về việc yêu cầu ông Bùi Văn T tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán nhà. Do Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006 và Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29-9-2006 vô hiệu nên ông Bùi Văn T không là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà tranh chấp nên bà Lê Thị Hoàng M và ông Phan Ngô Tuấn T2 yêu cầu ông Bùi Văn T tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán nhà là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Theo Hợp đồng đặt cọc để tiến hành việc mua bán nhà ngày 14-12-2007, bà Lê Thị Hoàng M và ông Phan Ngô Tuấn T2 đặt cọc cho ông Bùi Văn T 625 lượng vàng SJC tại Ngân hàng TMCP P để giải chấp nhà. Ông Bùi Văn T và bà Lê Thị Hoàng M xác nhận ông Bùi Văn T đã nhận của bà M và ông T2 625 lượng vàng SJC, không 625 lượng vàng 999,9 như trong Giấy nhận tiền ngày 14-12-2007. Do không có căn cứ buộc ông Bùi Văn T tiếp tục thực hiện việc bán nhà Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M cho bà Lê

Thị Hoàng M và ông Phan Ngô Tuấn T2 nên C buộc ông Bùi Văn T có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Hoàng M và ông Phan Ngô Tuấn T2 625 lượng vàng SJC.

[9] Theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03-4-2012 về quản lý hoạt động kinh doanh vàng thì “sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán” là hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh vàng nên C quy đổi 625 lượng vàng SJC ra tiền đồng Việt Nam theo giá mua vàng SJC tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 22.756.250.000 đồng (Theo giá mua vàng SJC ngày 23-11-2018 trên trang www.sjc.com.vn là 36.410.000 đồng/lượng vàng SJC).

[10] Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T hoàn trả cho bà M và ông T2 22.756.250.000 đồng là có căn cứ.

[11] Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nH3 các bên đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[12] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của Luật sư Huỳnh Anh T3 cũng như yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn T và bà Lê Thị Hoàng M là không có cơ sở chấp nhận.

[13] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[14] Về án phí: Ông Ngô Thanh C sinh năm 1940, bà Phạm Thị Hồng Đ sinh năm 1943 và ông Bùi Văn T sinh năm 1957, trên 60 tuổi. Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và Căn cứ Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì trường hợp ông C, bà Đ và ông T được miễn nộp án phí.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Văn T và bà Lê Thị Hoàng M mỗi người nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các điều 122, 123, 124, 129, 134, 137, 358, 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;
- Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ vào Điều 12, Điều 29 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn T và bà Lê Thị Hoàng M.

Sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006; Hợp đồng vay tiền được Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 22810, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-9-2006; Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23871/HĐ-TCN được Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 23871, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-9-2006 là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ trả cho ông Bùi Văn T 2.500.000.000 đồng tiền thanh toán Đợt 1 đã nhận theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 17-9-2006.

3. Buộc bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2 trả cho ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17-8-1991; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 04-10-1991; Giấy phép xây dựng số 1224/GPXD ngày 11-11-1994; Bản vẽ thiết kế; Giấy phép khởi công xây dựng số 978/GPKC 92 ngày 28-4-1992; Bản vẽ hoàn công nhà ở.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2 về việc yêu cầu ông Bùi Văn T tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán nhà, đất Số 25 VTS, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2.

Buộc ông Bùi Văn T trả cho bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2 tiền đặt cọc là 22.756.250.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc để tiến hành việc mua bán nhà ngày 14-12-2007.

6. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 101/QĐ-ADBPKCTT ngày 01-02-2008 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc xét xử và thi hành án.

7. Về án phí: Hoàn trả cho ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 16.633.400 đồng theo Biên lai số 004208, quyền số 0085 ngày 15-01-2008 và 600.000 đồng theo biên lai số AA/2017/0022837 ngày 04-4-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T2 14.569.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 004849,

quyền số 0097 ngày 08-9-2008 của Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Văn T nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0023790 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị Hoàng M nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0023789 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, bà M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận M, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận M, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Uông Văn Tuấn