TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 146/2021/DS-PT Ngày: 29 - 3 - 2021 V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Ông Vũ Ngọc Huynh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 3 và ngày 29 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 483/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 816/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 232/2021/QĐPT ngày 22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

1.1 Ông Thái Văn A, sinh năm: 1963

Địa chỉ: Tổ 5, B, C, D, tỉnh Long An.

1.2 Bà Trương Thị Đ, sinh năm: 1966

Người đại diện theo ủy quyền của Ông A và bà Đ: Bà Nguyễn Thị Thanh E, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Số 300/9 đường F, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (VBUQ ngày 20/3/2021)

2. *Bị đơn*: Ông Trần Đức I, sinh năm: 1977

Địa chỉ: 2A Calmette, phường J, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tòng L, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 34, đường 44, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. (VBUQ ngày 25/11/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phùng Thị O – Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 35 Q, Phường R, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ngân hàng S - Chi nhánh T.

Địa chỉ: 20 Độc Lập, KCN U 1, V, Bình Dương

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị Thu W, sinh năm 1989

Địa chỉ: 26/56 đường 12, khu phố X 2, thành phố V, tỉnh Bình Dương.

3.2 Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 97 Pasteur, phường Y, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Z (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2020)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị Đ.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Thái Văn A và bà Trương Thị Đ ủy quyền cho ông Phạm Ngọc A1 trình bày:

Ngày 23/08/2018, Ông Thái Văn A và bà Trương Thị Đ ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 31 đường 29, ấp H1 2, phường B1, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Đ là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2001/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2004 cập nhật thay đổi ngày 17/02/2005 và ngày 06/12/2005 cho Ông Trần Đức I theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019126 tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/08/2018, giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Cùng ngày Ông A, bà Đ tiếp tục lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 019127 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/08/2018 với nội dung Ông Trần Đức I thay mặt Ông A, bà Đ làm các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên.

Nguyên đơn xác định hai hợp đồng trên là hợp đồng giả nhằm che đậy việc vay tiền giữa Ông I và Ông A, bà Đ do cùng ngày Ông I cho Ông A, bà Đ vay số tiền 05 tỷ đồng, để bảo đảm khoản vay Ông A, bà Đ thế chấp căn nhà số 31

đường 29, ấp H1 2, phường B1, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền, thời hạn vay tiền 03 tháng kể từ ngày từ ngày 23/08/2018 đến ngày 23/11/2018, lãi suất 3%/1 tháng (tương đương 150 triệu đồng/1 tháng). Ngay khi ký hợp đồng vay thì Ông A, bà Đ đã đóng trước tiền lãi 01 tháng là 150 triệu đồng là tiền lãi tính đến ngày 23/09/2018. Ông A, bà Đ xác định Ông I đã chuyển khoản 3 lần tổng số tiền là 3.844.000.000 đồng cho Ông A, bà Đ vay, không phải 5.000.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu. Chuyển khoản lần 1, lần 2 cùng ngày 23/8/2018 số tiền 2.494.000.000 đồng thông qua tài khoản ông Phạm Bảo C1 và chuyển khoản thông qua tài khoản Ông Thái Văn A số tiền là 350.000.000 đồng. Lần 3 chuyển khoản vào ngày 24/8/2018 cho tài khoản Trần Thúy D1 số tiền 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn thiếu là 1.006.000.000 đồng. Bên phía nguyên đơn yêu cầu Ông I tiếp tục thực hiện giao số tiền còn thiếu nhưng Ông I không thực hiện. Do đó, phía nguyên đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng và hủy việc mua bán nhà nhưng chỉ yêu cầu bằng miệng nên không có chứng cứ cho Tòa. Ngay khi ký hợp đồng vay tiền, bà Đ Ông A giao toàn bộ giấy tờ nhà cho Ông I nhưng không giao nhà mà Ông I tự chiếm nhà và tự xây dựng 10 phòng trọ trên đó. Phía Ông A, bà Đ có gửi đơn ngăn chặn xây dựng đến các cơ quan có thẩm quyền. Nguyên đơn sẽ cung cấp hồ sơ ngăn chặn nói trên cho Tòa án trong 10 ngày kể từ ngày 18/5/2020.

Nguyên đơn trả tiền lãi trước 150.000.000 đồng cho bị đơn. Tiền lãi tính từ ngày 23/8/2018 đến ngày 23/9/2018 do bị đơn yêu cầu nên nguyên đơn thực hiện tức là đóng lãi ngay khi nhận tiền trừ vào số tiền gốc cho phía bên vay.

Hai bên có thỏa thuận tại hợp đồng, nếu Ông A, bà Đ không trả nợ lãi và gốc đúng hạn thì Ông I có quyền sang tên sở hữu căn nhà thế chấp nhưng chưa đến thời hạn trả lãi tháng thứ 2, Ông A, bà Đ có liên hệ với Ông I để trả số tiền gốc đã vay và yêu cầu thanh lý các hợp đồng liên quan, Ông I tránh mặt và không hợp tác vì Ông I đang tiến hành thủ tục để đăng bộ sang tên căn nhà trên (thể hiện tại Đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất ngày 04/9/2018).

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019126 do Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/08/2018 giữa chuyển nhượng Ông Thái Văn A, bà Trương Thị Đ với bên nhận chuyển nhượng Ông Trần Đức I.

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 019127 do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/08/2018 giữa Ông Thái Văn A, bà Trương Thị Đ với Ông Trần Đức I.

- Hủy cập nhật biến động sang tên cho Ông Trần Đức I ngày 12/09/2018 trên Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 2001/2004 do UBND Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2004

Bị đơn Ông Trần Đức I ủy quyền cho Ông Nguyễn Tòng L trình bày:

Vào thời điểm tháng 08/2018, vợ chồng ông bà Thái Văn A và Trương Thị Đ lúc này đang thế chấp tài sản là căn nhà số 31 đường 29 Phường E1, Quận N, TPHCM có thông qua một số mối quan hệ liên hệ với Ông I để vay tiền. Thời điểm ban đầu thống nhất vay số tiền 5 tỷ đồng (bằng tiền mặt), lãi suất 3%/tháng (tương đương 150 triệu /tháng). Bên vợ chồng Ông A, bà Đ đã ký hợp đồng vay tiền và nhận đủ số tiền vay bằng tiền mặt của Ông I.

Để đảm bảo cho việc vay nợ này, Ông A và bà Đ đồng ý thế chấp căn nhà số 31, đường 29, Phường E1, Quận N, TPHCM. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 701030930062 do UBND Quận N cấp ngày 28/10/2004. Hồ sơ gốc số: 2001/2004. Việc thế chấp tài sản để vay tiền này được 2 bên thống nhất ký hợp đồng công chứng mua bán tài sản số 19126 ngày 23/08/2018 tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi hoàn tất thủ tục ký hợp đồng vay và nhận tiền mặt của Ông I số tiền 5 tỷ đồng theo hợp đồng vay đã ký giữa hai bên, cùng ngày Ông Thái Văn A và bà Trương Thị Đ đã bàn giao tài sản là căn nhà và toàn bộ giấy tờ gốc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng công chứng mua bán nhà và hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho việc vay tiền.

Tại hợp đồng vay hai bên thỏa thuận nếu bên vay không thực hiện cam kết trả nợ lãi và gốc đúng hạn thì bên Ông I mới có quyền thực hiện việc sang tên tài sản nhưng đến ngày 12/9/2018 chưa đến hạn trả lãi Ông I đã sang tên vì các bên đã thực hiện xong hợp đồng mua bán, bên bán nhà đã nhận đủ tiền và bên mua nhà đã nhận tài sản. Do sau khi thực hiện hợp đồng vay các bên mới thực hiện tiếp hợp đồng mua bán với giá mua bán là 8.844.000.000 đồng sau khi trừ đi các khoản thuế và các chi phí khác, việc thực hiện hợp đồng mua bán hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Hiện nay bên nguyên đơn không công nhận việc vay nợ của Ông I số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) tại hợp đồng vay ngày 23/08/2018. Tuy nhiên điều này không đúng với sự thật khách quan bởi những lý do sau:

1. Việc vay tiền đã được hai bên giao nhận bằng tiền mặt, được thể hiện trong hợp đồng vay.

2. Bên nguyên đơn đã ký hợp đồng công chứng mua bán nhà, bàn giao nhà cho bên Ông I quản lý sử dụng. Hiện nay Ông I vẫn quản lý và sử dụng tài sản bình thường.

3. Do nguyên đơn nhận tiền mặt 5 tỷ đồng nên nguyên đơn mới thực hiện việc trả lãi trước từ ngày 23/8/2018 tức ngày vay tiền đến ngày 23/9/2018 đã đóng lãi cho Ông I 1 tháng tiền lãi suất (150 triệu đồng). Điều này rõ ràng thừa nhận việc họ đã nhận đủ của Ông I số tiền 5 tỷ đồng mới thực hiện việc trả lãi nếu chưa nhận tiền thì không thể trả lãi trước được và nếu không có việc mua bán nhà thì bên nguyên đơn không thể nào giao tài sản cho bị đơn quản lý sử dụng, xây dựng cho thuê lại còn bên phía nguyên đơn nếu chưa nhận 5.000.000.000 đồng thì tại sao từ thời điểm ký công chứng mua bán nhà đến nay, nguyên đơn không khởi kiện hay có yêu cầu đòi tiếp số tiền chưa giao đủ.

Việc giao số tiền vào ngày 23/8/2018 cho bà Đ, Ông A nhận không ký nhận tiền bởi vì Ông I giao tiền mặt theo Hợp đồng vay tài sản và nghĩ rằng bà Đ, Ông A đã thỏa thuận trong hợp đồng giao tiền mặt và trả lãi ngay nên bà Đ, Ông A đã nhận tiền 5.000.000.000 đồng và ghi nhận trong hợp đồng trả lãi trước của tháng nhận tiền do đó không cần thiết phải cho Ông A, bà Đ ký nhận lại khoản tiền đã nhận một lần nữa trong hợp đồng vay.

Rõ ràng nếu bên nguyên đơn chưa nhận đủ số tiền 5 tỷ đồng thì không thể có những sự việc trên diễn ra. Bị đơn Ông I xác định Ông I đã giao số tiền mua bán nhà cho Ông A, Bà Đ số tiền là 8.844.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng S - Chi nhánh T (gọi tắt là Ngân hàng) - đại diện theo ủy quyền là ông Tiêu Ngọc F1 trình bày: Ngày 25/02/2020, công ty Cổ phần thương mại xuất nhập khẩu dầu khí G1 do Ông Trần Đức I là Chủ tịch Hội đồng quản trị có ký hợp đồng vay vốn hạn mức tại Ngân hàng, số tiền vay tối đa 130.000.000.000 đồng, thế chấp bằng nhiều tài sản khác nhau trong đó có thửa đất số 179^{-2} , tờ bản đồ số 01 tại Đường số 29, ấp H1 2, phường B1, Quận N, thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất được thế chấp theo hợp đồng số 18.234/2018/HĐBĐ/NHCT901 ngày 12/9/2018 có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo quy định thế chấp. Tài sản này được hai bên thống nhất định giá là 11.570.000.000 đồng, trong đó giá trị cho vay là 8.717.000.000 đồng và được bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ nợ của công ty G1 tại Ngân hàng.

Tính đến nay, công ty G1 còn nợ ngân hàng số tiền khoản 125.000.000.000 đồng. Ngân hàng xác định việc cho vay vốn và thế chấp tài sản cũng như đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật. Trường hợp quyền và lợi ích của Ngân hàng đối với tài sản nêu trên bị xâm phạm thì Ngân hàng sẽ yêu cầu phía công ty G1 hoặc bên thế chấp tài sản bồi thường bằng hình thức khác hoặc khởi kiện bằng vụ kiện dân sự độc lập khác.

2. Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Ngày 23/8/2018 Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh có thực hiện việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019126 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 019127 lập ngày 23/08/2018 giữa bà Trương Thị Đ, Ông Thái Văn A và Ông Trần Đức I. Phòng công chứng số 1 xác định việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, quy định pháp luật. Ngoài ra tại thời điểm chứng nhận, Phòng công chứng số 1 không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc mua bán chuyển nhượng hay khiếu nại, tố cáo đối với nhà và quyền sử dụng đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 816/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 38, 203, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Chính phủ;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trương Thị Đ và Ông Thái Văn A về việc "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ".

1. Hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019126; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 019127 lập ngày 23/08/2018 tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trương Thị Đ, Ông Thái Văn A và Ông Trần Đức I do bị vô hiệu; Hủy bỏ phần cập nhật sang tên thay đổi về chủ sở hữu Ông Trần Đức I ngày 12/9/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2001/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2004 cho bà Nguyễn Cẩm H1, ông Ngô Trung I1.

2. Buộc bà Trương Thị Đ và Ông Thái Văn A có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ông Trần Đức I số tiền 8.844.000.000 đồng đã nhận. Ngay khi bà Đ hoàn trả đủ số tiền 8.844.000.000 đồng cho Ông I thì bà Đ được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hủy bỏ phần cập nhật sang tên thay đổi về chủ sở hữu Ông Trần Đức I ngày 12/9/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2001/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2004 cho bà Nguyễn Cẩm H1, ông Ngô Trung I1.

Kể từ ngày Ông Trần Đức I có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trương Thị Đ và Ông Thái Văn A chưa thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ đối với số tiền nêu trên theo quy định thì hàng tháng bà Trương Thị Đ và Ông Thái Văn A còn phải trả cho Ông Trần Đức I tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/6/2020 nguyên đơn bà Trương Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/7/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/7/2020 đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Số tiền 5.000.000.000 đồng nguyên đơn không nhận của Ông I và cũng không có giấy tờ chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn đã nhận số tiền trên nên đề nghị Hội

đồng xét xử sửa bản án không buộc nguyên đơn phải trả số tiền 5.000.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày số tiền 5.000.000.000 đồng là tiền bị đơn trả cho hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Đề nghị y án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn trình bày thông qua biên nhận ngày 23/8/2018 và các lần chuyển khoản có căn cứ xác định bị đơn đã giao cho nguyên đơn tổng số tiền là 8.844.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc Toà án cấp sơ thẩm xử hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết tranh chấp vay tài sản và buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền vay là nằm ngoài phạm vi đơn khởi kiện (vì bị đơn không có yêu cầu phản tố). Ngoài ra không có căn cứ chứng minh bị đơn đã cho nguyên đơn vay bằng tiền mặt 5.000.000.000 đồng và mức lãi suất 3%/tháng là cao. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu, đã được toà án cấp sơ thẩm nhận định theo khoản 9 Điều 26; Điều 32; Điều 37; Điều 37; Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

Việc Toà án cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, các bên không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng trên. Tuy nhiên nguyên đơn, bị đơn tranh chấp số tiền đã chuyển giao cho nhau.

Theo nguyên đơn trình bày: Ngày 23/8/2018 có làm hợp đồng vay của bị đơn số tiền 5.000.000.000 đồng, để đảm bảo cho số tiền vay này, cùng ngày 23/8/2018 nguyên đơn đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn nhà và đất tại số 31 đường 29, ấp H1 2, phường B1, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ký hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng trên thì bị đơn chỉ chuyển khoản cho nguyên đơn 3 lần tiền tổng cộng là 3.844.000.000 đồng. Nay hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên vô hiệu, nên chỉ đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 3.844.000.000 đồng.

Bị đơn thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn về việc lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2018 để đảm bảo cho số nợ vay của hợp đồng ngày 23/8/2018. Nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng xong, nguyên đơn và bị đơn thoả thuận chuyển nhượng luôn căn nhà trên với giá 9.000.000.000 đồng và bị đơn tiếp tục chuyển cho nguyên đơn số tiền 3.844.000.000 đồng. Tổng cộng đã chuyển cho bị đơn là 8.844.000.000 đồng.

Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận việc bị đơn có chuyển cho nguyên đơn 8.844.000.000 đồng, buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền trên. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị, cho rằng việc toà án xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền trên là vượt phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, trong khi bị đơn không có yêu cầu phản tố. Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất vì cho rằng đây là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay. Trong vụ án này, vấn đề đặt ra khi giải quyết vụ án là giao dịch chuyển nhượng nhà, đất hay giao dịch vay tiền và chỉ duy nhất xoay quanh 2 giao dịch trên, không thể lệch sang khác. Qua các chứng cứ trong hồ sơ Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đây là giao dịch vay và giải quyết giao dịch chuyển nhượng nhà và đất trên vô hiệu. Theo quy định của pháp luật nếu đã xác định giao dịch vô hiệu thì hậu quả của giao dịch vô hiệu là các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, việc toà án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, buộc nguyên đơn trả lại số tiền đã nhận của bị đơn và xác định không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ vì ngoài hai giao dịch trên giữa nguyên đơn và bị đơn không có giao dịch nào khác mà cần bị đơn cần phải yêu cầu để đối trừ nghĩa vụ với nhau. Do vậy, kháng nghị cho rằng bị đơn không có yêu cầu phản tố mà toà án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết là không có căn cứ chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng nguyên đơn không có nhận của bị đơn số tiền 5.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay ngày 23/8/2018. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào hợp đồng vay ngày 23/8/2018 hai bên đã ký kết, tại Điều 4 của hợp đồng ghi: *"phương thức cho vay: bằng tiền mặt…"*. Như vậy, hai bên thoả thuận hình thức giao nhận tiền vay là tiền mặt, không có thoả thuận giao tiền bằng hình thức chuyển khoản. Nguyên đơn cũng thừa nhận không có chứng cứ chứng minh có thoả thuận chuyển phương thức cho vay từ tiền mặt sang chuyển khoản.

Kháng nghị cho rằng toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào số tiền 150.000.000 đồng mà nguyên đơn đã trả cho bị đơn tiền lãi tháng đầu tiên làm chứng cứ xác định có việc bị đơn chuyển giao bằng tiền mặt số tiền 5.000.000.000 đồng cho nguyên đơn vay là suy diễn. Xét thấy, tại Điều 5 của hợp đồng vay có ghi: *"Lãi suất 3%/ tháng. Bên vay đóng lãi trước 01 tháng (tính từ ngày 23/8/2018 đến 23/9/2018. Tương đương 150 triệu/tháng…"*. Xét, trường hợp bị đơn không giao tiền mặt cho nguyên đơn vào ngày 23/8/2018 mà bị đơn chỉ chuyển khoản cho nguyên đơn số tiền 2.494.000.000 đồng trong khi chưa nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng thì lý do gì bị đơn lại ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, hợp đồng uỷ quyền và giao toàn bộ giấy tờ nhà cho bị đơn.

Ngoài ra, nếu nguyên đơn chỉ nhận của bị đơn số tiền 3.844.000.000 đồng thì tại sao không có động thái gì (thưa kiện, báo chính quyền địa phương…) đối với bị đơn về việc chưa chuyển giao số tiền 5.000.000.000 đồng.

Bên cạnh đó, kháng nghị cho rằng bị đơn cho nguyên đơn vay số tiền 5.000.000.000 đồng với mức lãi suất 3%/tháng là cao. Xét mức lãi suất trên là quá cao so với quy định của pháp luật, lý ra toà án cấp sơ thẩm phải điều chỉnh lại và trừ vào phần vốn, nhưng xét thấy từ ngày cho vay 23/8/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 22/6/2020 (22 tháng) nếu điều chỉnh mức lãi suất theo quy định của pháp luật thì số tiền lãi của nguyên đơn phải trả cho bị đơn nhiều hơn số tiền 150.000.000 đồng. Hơn nữa, bị đơn cũng không yêu cầu, nên toà sơ thẩm không giải quyết là có lợi cho nguyên đơn. Do đó, không cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm như kháng nghị đã nêu.

Qua các phân tích trên, có căn cứ xác định bị đơn đã giao cho nguyên đơn 5.000.000.000 đồng tiền mặt và chuyển khoản 3.844.000.000 đồng. Tổng cộng là 8.844.000.000 đồng. Nên toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền trên là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao và kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Đ.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/7/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Đ.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 38, 203, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Chính phủ;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Đ và Ông Thái Văn A về việc "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1. Hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019126; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 019127 lập ngày 23/08/2018 tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trương Thị Đ, Ông Thái Văn A và Ông Trần Đức I do bị vô hiệu; Hủy bỏ phần cập nhật

sang tên thay đổi về chủ sở hữu Ông Trần Đức I ngày 12/9/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2001/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2004 cho bà Nguyễn Cẩm H1, ông Ngô Trung I1.

2. Buộc bà Trương Thị Đ và Ông Thái Văn A có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ông Trần Đức I số tiền 8.844.000.000 đồng đã nhận. Ngay khi bà Đ hoàn trả đủ số tiền 8.844.000.000 đồng cho Ông I thì bà Đ được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hủy bỏ phần cập nhật sang tên thay đổi về chủ sở hữu Ông Trần Đức I ngày 12/9/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2001/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2004 cho bà Nguyễn Cẩm H1, ông Ngô Trung I1.

Kể từ ngày Ông Trần Đức I có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trương Thị Đ và Ông Thái Văn A chưa thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ đối với số tiền nêu trên theo quy định thì hàng tháng bà Trương Thị Đ và Ông Thái Văn A còn phải trả cho Ông Trần Đức I tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

3. Về án phí dân sự:

Về án phí sơ thẩm: Bà Trương Thị Đ và Ông Thái Văn A phải chịu 116.844.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 27.000.000 đồng bà Đ, Ông A đã nộp theo biên lai thu số 0015591 ngày 17/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đ, Ông A còn phải nộp 89.844.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Về án phí phúc thẩm: Bà Trương Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu từ vào biên lai số 0092145 ngày 28/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong 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 và 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Đương sự (4)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 17b (MTTT)

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Huỳnh Thanh Duyên