

**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: 438/2021/DS-PT

Ngày: 22 - 12 - 2021

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất; Hủy bỏ cấp nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyên - 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 Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 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 397/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất; Hủy bỏ cấp nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 507/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 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 2382/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 178/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ (TNHH TM-DV) A

Địa chỉ trụ sở: Số 97 đường 22, Khu dân cư B1, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Kim L – Giám đốc (vắng mặt)

Đại diện ủy quyền: Ông Trương Quốc H, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số 97 đường 22, Khu dân cư B1, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc T - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Hồng Linh BĐ1, sinh năm: 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: 142 đường 39, phường B3, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: Số 197 Nguyễn Trãi, phường B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Trung BĐ2, sinh năm: 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Số 197 Nguyễn Trãi, phường B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 76 Huỳnh Văn Cù, tổ 57, Khu 4, phường B5, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (E)

Địa chỉ trụ sở: Lầu 08 Tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q, sinh năm: 1961 (vắng mặt)

Đại diện ủy quyền: Bà Đặng Thị Ngọc T1 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2021) (có mặt).

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

Địa chỉ: 97 Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn D (có mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ A (sau đây viết tắt là Công ty A) có đại diện theo ủy quyền là ông Trương Quốc H trình bày:

Ngày 23/01/2008, Công ty A và bà Nguyễn Hồng Linh BĐ1 lập giấy thỏa thuận mua bán căn nhà số 97, đường 22, Khu dân cư (sau đây viết tắt là KDC) B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 6.250.000.000 đồng. Ngay sau khi ký thỏa thuận, bà BĐ1 đã đặt cọc 50.000.000 đồng và tự nguyện chịu mọi chi phí liên quan đến việc mua bán, sang tên nhà.

Ngày 14/02/2008, bà BĐ1 thanh toán tiếp số tiền 2.200.000.000 đồng. Tổng cộng thanh toán 02 lần vào ngày 23/01/2008 và 14/02/2008 là 2.250.000.000 đồng. Bà BĐ1 làm giấy hẹn sẽ thanh toán số tiền còn lại là 4.000.000.000 đồng, đồng thời bà BĐ1 có nhận giấy tờ nhà số 97, đường 22, KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh bản chính để làm thủ tục sang tên.

Ngày 10/5/2008, bà BĐ1 đến Công ty A thông báo đã chuẩn bị xong thủ tục sang tên tại văn phòng công chứng. Công ty yêu cầu bà BĐ1 thanh toán hết số tiền còn lại là 4.000.000.000 đồng thì bà BĐ1 và ông Lê Trung BĐ2 là chồng bà BĐ1 cùng viết giấy nhận nợ ngày 10/5/2008 cam kết thanh toán hết số tiền còn lại là 4.000.000.000 đồng và lãi suất trong vòng 03 tháng, nếu quá 03 tháng (sau 12/8/2008) mà không thanh toán thì bà BĐ1 sẽ phải làm thủ tục chuyển trả lại hồ sơ, giấy tờ nhà số 97, đường 22, KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh cho công ty và chịu mất 60% số tiền đã chuyển cộng với chi phí sang tên trở lại. Bà BĐ1 tự nguyện thế chấp, không nhận nhà, đất số 97 đường 22, KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/5/2008, bà BĐ1 và Công ty A ký công chứng hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng số 1 – Thành phố Hồ Chí Minh để công chứng Hợp đồng mua bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất tại số 97, đường số 22, KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng công chứng có ghi giá mua bán là 2.410.000.000 đồng, giá này thấp hơn giá thỏa thuận nhằm giảm tiền đóng thuế thu nhập cá nhân cho bà BĐ1. Hết thời hạn cam kết, nhưng bà BĐ1 ông BĐ2 vẫn không thực hiện thỏa thuận về việc thanh toán số tiền còn lại cho Công ty A.

Ngày 16/12/2008, bà BĐ1 gửi văn bản cho Công ty A nêu lý do chưa trả tiền vì Hợp đồng này vẫn đang thực hiện, quyền lợi và nghĩa vụ của hai bên chưa kết thúc. Bà BĐ1 đề nghị Công ty thống nhất một số thủ tục pháp lý, tính lại thời gian tính lãi và mức lãi suất của số tiền 4.000.000.000 đồng. Ngày 27/4/2009 Công ty có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND)

xã B7 tổ chức hòa giải vào các ngày 20/5/2009, 09/6/2009, 23/6/2009, 11/6/2013 nhưng bà BD1, ông BD2 đều vắng mặt.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 017739, thửa đất số 602-167, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại 97 đường 22 – KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là Công ty A và bên mua là ông Lê Trung BD2 và bà Nguyễn Hồng Linh BD1 do Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 12/5/2008 và vào sổ công chứng 017739 quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD do vô hiệu vì khi hai bên ký công chứng đã ghi không đúng giá thực tế và vợ chồng bà BD1 không thực hiện đúng thỏa thuận thanh toán phần tiền còn lại cho Công ty.

- Hủy cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, sổ vào sổ 03/2006/CĐ-GCN-QSHNO do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/10/2006 cho ông Lê Trung BD2 và bà Nguyễn Hồng Linh BD1 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 017739 được Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 12/5/2008 và vào sổ công chứng 017739 quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD.

Bị đơn bà Nguyễn Hồng Linh BD1 trình bày:

Năm 2008 bà BD1 có mua căn nhà số 97, đường 22, KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty A với giá 2.250.000.000 đồng (theo hợp đồng công chứng). Bà BD1 đã thanh toán hết theo hợp đồng và đã hoàn thành thủ tục sang tên trước bạ nhưng Công ty A vẫn chiếm giữ và sử dụng nhà nên chưa nhận nhà. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên, đến giữa năm 2008 bà BD1 đã thế chấp để vay 4.000.000.000 đồng tại ngân hàng E. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán và giấy cam kết bà BD1 không đồng ý vì hợp đồng đã ký công chứng và sang tên, hai bên tự nguyện mua bán không gian dối. Tại thời điểm mua bán bà BD1 và ông BD2 là vợ chồng hợp pháp, đến năm 2013 ông BD2 bà BD1 đã ly hôn. Hiện nay ông BD2 ở đâu bà BD1 không biết. Giá mua bán theo hợp đồng công chứng là 2.250.000 đồng, giá mua bán thực tế là 6.250.000 đồng. Nay bà BD1 yêu cầu Ngân hàng phát mãi bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng E (E) (gọi tắt là Ngân hàng) ủy quyền cho bà Đặng Thị Ngọc T trình bày:

Ngân hàng E không có yêu cầu độc lập, Ngân hàng chỉ đề nghị sau khi xét xử Ngân hàng thu hồi nợ theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số

1340/2010/KDTM-ST ngày 31/8/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên án :

Công ty TNHH TMDV K phải trả cho E số tiền tính đến 31/8/2010 là 4.460.497.800 đồng; lãi tiếp tục tính kể từ ngày 01/9/2010 với mức lãi suất 1,875%/tháng trên số nợ gốc thực nợ cho đến khi thực trả hết nợ gốc.

- Trường hợp công ty K không trả nợ hoặc không trả hết nợ thì phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ số 97 đường 22 – KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Hồng Linh BĐ1 và ông Lê Trung BĐ2 đứng tên chủ sở hữu.

- Ngày 23/12/2010, E có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 07/6/2016 Thi hành án đã tiến hành đo vẽ lại hiện trạng tài sản nhưng phải tạm hoãn thi hành án vì có tranh chấp giữa Công ty và vợ chồng bà BĐ1, dẫn đến việc E vẫn chưa thu hồi nợ được. Nay Ngân hàng đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A; Tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ số 97 đường 22 – KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Hồng Linh BĐ1 và ông Lê Trung BĐ2 đứng tên chủ sở hữu tiếp tục được ưu tiên phát mãi để thu hồi nợ cho E.

Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền là ông Đặng Văn D và ông Huỳnh Ngọc S trình bày:

Ngày 12/5/2008, Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại: thửa đất số 602 – 167, tờ bản đồ số 1, địa chỉ tại số: 97 đường 22, KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên bán: Công ty TM-DV A, trụ sở tại: 97 đường 22, KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh (do bà Nguyễn Thị Kim A1, chức vụ Phó Giám đốc làm đại diện); bên mua ông Lê Trung BĐ2, bà Nguyễn Hồng Linh BĐ1, thường trú tại: 117/2 Thống Nhất, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm yêu cầu chứng nhận hợp đồng mua bán, người yêu cầu công chứng xuất trình các giấy tờ, tài liệu sau:

- Phiếu yêu cầu công chứng
- Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Bản sao giấy tờ tùy thân: CMND Nguyễn Thị Kim A1, ông Lê Trung BĐ2 và bà Nguyễn Hồng Linh BĐ1
- Bản sao giấy tờ liên quan đến tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01225/7a QSDĐ/4529/UB ngày 05/12/2002 do UBND TP.HCM cấp; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 03/2006/CĐ-GCN-QSHNỞ ngày 09/10/2006

do UBND TP.HCM cấp; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 10/4/2006; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 2/4/2003; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 20/7/2005; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 30/6/2006; Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2006; Bản sao các giấy tờ khác có liên quan: Hộ khẩu ông Lê Trung BD2 và bà Nguyễn Hồng Linh BD1, Giấy đăng ký kinh doanh của Công ty TM-DV Thăng Long, Biên bản họp Hội đồng thành viên công ty TM-DV A; Giấy ủy quyền số 02-2008/UQ-TLM của Giám đốc Công ty TM-DV A.

Căn cứ theo quy định của pháp luật, cụ thể: Căn cứ Điều 35, Điều 36 Luật Công chứng 2006 quy định về trình tự thủ tục công chứng; Căn cứ Điều 46, Điều 47, Điều 48, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53 Luật Doanh nghiệp 2005 quy định về cơ cấu tổ chức, thẩm quyền và việc đại diện của Công ty TNHH; Căn cứ vào Điều 106, Điều 112, Điều 127 Luật Đất đai 2003; Điều 90, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 94 Luật Nhà ở năm 2005 quy định về quyền của người sử dụng đất, sở hữu nhà, trình tự thủ tục chứng nhận hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn cứ vào các quy định khác có liên quan, tại thời điểm chứng nhận, công chứng viên Nguyễn Đình Sĩ của Phòng công chứng số 1 đã thụ lý và chứng nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên trên theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 507/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH A về việc: “Tranh chấp yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất; Hủy bỏ cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà” giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ A và bà Nguyễn Hồng Linh BD1, ông Lê Trung BD2.

2. Giữ nguyên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 017739 ngày 12/5/2008 lập tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ A và ông Lê Trung BD2, bà Nguyễn Hồng Linh BD1 do Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 12/5/2008 và giữ nguyên phần cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu đứng tên ông Lê Trung BD2 và bà Nguyễn Hồng Linh BD1 ngày 09/7/2008 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03/2006/CD-GCN-QSHNO do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/10/2006 cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ A.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/4/2021, Công ty A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặc dù Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm có thể hiện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân huyện B2, nhưng phiên tòa sơ thẩm không có sự tham gia của đương sự này, là vi phạm tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn Công ty A, có người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Quốc H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Ngọc T thống nhất trình bày: vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các lý do Công ty A không chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Hồng Linh BD1 với giá 2.410.000.000 đồng, mà đó chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm lừa dối trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế của bà BD1. Trên thực tế hiện nay Công ty đang quản lý, sử dụng nhà đất này. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 017739 giữa Công ty A và ông Lê Trung BD2, bà Nguyễn Hồng Linh BD1 do Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 12/5/2008 và hợp đồng thế chấp là không đúng. Theo Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về Giải đáp thắc mắc hướng dẫn, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ngân hàng E là người thứ ba ngay tình trong quan hệ thế chấp tài sản với bà Nguyễn Hồng Linh BD1 và ông Lê Trung BD2 là không thỏa đáng; phía Ngân hàng không có sự thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là không đúng, mà phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005. Trong quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm có thể hiện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng khi tiến hành xét xử thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện B2 lại không có mặt và Hội đồng xét xử không giải thích lý do cũng không ghi trong bản án, là vi phạm tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (E) có người đại diện theo ủy quyền là bà Đặng Thị Ngọc T1 trình bày: Ông Lê Trung BD2, bà Nguyễn Hồng Linh BD1 thế chấp tài sản cho Ngân hàng theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật qui định; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Văn Dinh trình bày: Trình tự thủ tục công chứng chứng nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty A và ông Lê Trung BD2, bà Nguyễn Hồng Linh BD1 theo đúng quy định pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Xét, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất giữa Công ty A và bà Nguyễn Hồng Linh BD1, ông Lê Trung BD2 lập ngày 12/05/2008 tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.410.000.000 đồng là không đúng với giá thực tế chuyển nhượng theo giấy thỏa thuận lập ngày 23/01/2008 là 6.250.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế với nhà nước và nhằm che giấu thỏa thuận chuyển nhượng thực tế ngày 23/01/2008 nên bị vô hiệu.

Tại thời điểm thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản của Công ty K vay tại Ngân hàng E thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 97 đường số 22, Khu dân cư B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh đã đứng tên chủ sở hữu hợp pháp là ông Lê Trung BD2 và bà Nguyễn Hồng Linh BD1 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/12/2008 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân huyện B2. Do đó, việc ông BD2, bà BD1 bảo lãnh khoản vay của Công ty K tại Ngân hàng là ngay tình, đúng theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực và có giá trị pháp lý.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty A và giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Hồng Linh BĐ1, ông Lê Trung BĐ2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh huyện B2:

Tại Mục 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính có nêu: *“...khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng.”*

Như nội dung hướng dẫn nêu trên thì việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh huyện B2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn Công ty A khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 017739, thửa đất số 602-167, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại 97 đường 22 – KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là Công ty A và bên mua là ông Lê Trung BĐ2 và bà Nguyễn Hồng Linh BĐ1 do Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 12/5/2008 do vô hiệu; Hủy cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số vào sổ 03/2006/CĐ-GCN-QSHNO do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/10/2006 cho ông Lê Trung BĐ2 và bà Nguyễn Hồng Linh BĐ1.

[2.2] Quá trình sử dụng nhà đất tranh chấp:

Ngày 23/01/2008, Công ty và bà Nguyễn Hồng Linh BĐ1 lập giấy thỏa thuận mua bán căn nhà số 97, đường 22, KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 6.250.000.000 đồng. Ngay sau khi ký thỏa thuận, bà BĐ1 đã đặt cọc 50.000.000 đồng. Ngày 14/02/2008, bà BĐ1 tiếp tục thanh toán số tiền 2.200.000.000 đồng. Ngày 10/5/2008, bà BĐ1 làm giấy nhận nợ cam kết

thanh toán hết số tiền còn lại là 4.000.000.000 đồng và lãi suất trong vòng 03 tháng, nếu quá 03 tháng (sau ngày 12/8/2008) mà không thanh toán thì bà BD1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại nhà đất số 97, đường 22, KDC B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty. Sau đó, ngày 12/05/2008, Công ty và ông Lê Trung BD2, bà Nguyễn Hồng Linh BD1 lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.410.000.000 đồng. Ngày 09/7/2008, bà Nguyễn Hồng Linh BD1 và ông Lê Trung BD2 đã cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 03/2006/CD-GCN-QSHNO ngày 09/10/2006 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty.

Ngày 01/12/2008, Công ty TNHH IN – Thương mại – Dịch vụ K (nay là Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ K) ký hợp đồng tín dụng số 1015-LAV-20080206511 vay số tiền 4.000.000.000 đồng của Ngân hàng E (E) – chi nhánh Quận 11. Để bảo đảm cho khoản vay trên, Công ty K đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 97 đường số 22, Khu dân cư B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên chủ sở hữu là ông Lê Trung BD2 và bà Nguyễn Hồng Linh BD1, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/12/2008 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân huyện B2.

Do Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ K không trả được nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ K tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và đã xét xử theo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1340/2010/KDTM-ST ngày 31/8/2010, buộc Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ K có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng E nợ gốc và lãi tổng cộng 4.460.497.800 đồng. Trong trường hợp Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ K không trả được hoặc không trả hết nợ thì phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 97 đường số 22, Khu dân cư B7, xã B7, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lê Trung BD2 và bà Nguyễn Hồng Linh BD1 làm chủ sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 03/2006/CD-GCN-QSHNO do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/10/2006 để thu hồi nợ.

[2.3] Xét yêu cầu về hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất giữa Công ty và bà Nguyễn Hồng Linh BD1, ông Lê Trung BD2 lập ngày 12/05/2008 tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh hai bên thỏa thuận giá chuyển

nhượng là 2.410.000.000 đồng là không đúng với giá thực tế chuyển nhượng theo giấy thỏa thuận lập ngày 23/01/2008 là 6.250.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế với nhà nước và nhằm che giấu thỏa thuận chuyển nhượng thực tế ngày 23/01/2008 do đó bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu...”*

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất với Công ty A, ông Lê Trung BD2, bà Nguyễn Hồng Linh BD1 đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông BD2 và bà Linh BD1 đã thế chấp cho Ngân hàng E để bảo đảm khoản vay của Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ K. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật và đã được giải quyết bằng bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1340/2010/KDTM-ST ngày 31/8/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực thi hành. Căn cứ Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005: *“Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này 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”*, Ngân hàng E nhận thế chấp tài sản là ngay tình, được pháp luật bảo vệ.

Vì vậy, cần giữ nguyên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 017739 giữa Công ty A và ông Lê Trung BD2, bà Nguyễn Hồng Linh BD1 do Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 12/5/2008 và giữ nguyên phần cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu đứng tên ông Lê Trung BD2 và bà Nguyễn Hồng Linh BD1 ngày 09/7/2008 trên Giấy chứng nhận để đảm bảo quyền ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản đảm bảo cho người thứ ba ngay tình là Ngân hàng E. Các bên đương sự đều không có ai có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty A về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất giữa Công ty A và ông Lê Trung BD2, bà Nguyễn Hồng Linh BD1 và giữ nguyên phần cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu đứng tên ông Lê Trung BD2 và bà Nguyễn Hồng Linh BD1 trên Giấy chứng nhận là có căn cứ, đúng pháp luật.

Nguyên đơn Công ty A kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới cho yêu cầu của mình, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điều luật của Bộ luật dân sự năm 2015 là chưa chính xác nên Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh luật áp dụng.

[3] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Áp dụng Điều 26, 38, 203, 227, 286 và 294 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 129, Điều 258, Điều 325 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại dịch vụ A về việc: “Tranh chấp yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất; Hủy bỏ cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà” giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ A và bà Nguyễn Hồng Linh BD1, ông Lê Trung BD2.

2. Giữ nguyên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 017739 ngày 12/5/2008 lập tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ A và ông Lê Trung BD2, bà Nguyễn Hồng Linh BD1 do Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 12/5/2008 và giữ nguyên phần cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu đứng tên ông Lê Trung BD2 và bà Nguyễn Hồng Linh BD1 ngày 09/7/2008

trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03/2006/CD-GCN-QSHNO do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/10/2006 cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ A.

3. Án phí phúc thẩm:

Công ty TNHH Thương mại dịch vụ A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0094187 ngày 19/5/2021 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6,7 và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp