TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 13/2021/DS-PT Ngày 26-01-2021 V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện
Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 16 tháng 12 năm 2020 và ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 166/2020/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 195/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hoàng Kim T, sinh năm 1986.
Địa chỉ: 309 Chung cư S, đường N, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1959.
Địa chỉ: Xóm C, xã K, huyện S, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Trần Mai H, sinh năm 1968
Địa chỉ: 846/B12 B, phường R , thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:
1/ Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Phương K, sinh năm 1983 (ông A có mặt, bà H1 vắng mặt).
Cùng địa chỉ: 210 Chung cư C, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 210 Chung cư C, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2/ Bà Bùi Thị M, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 309 Chung cư S, đường N, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị M: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Xóm C, xã K, huyện S, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

3/ Phòng công chứng S, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn A – Trưởng phòng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Hoàng Kim T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Hoàng Kim T trình bày:*

Khoảng tháng 5 năm 2019, ông T và bà Trần Mai H và ông V, là chồng hờ của bị đơn bà H có thỏa thuận mua bán căn hộ số 211 – Chung cư S, phường M, thành phố V với giá 1.140.000.000 đồng. Do căn hộ của ông T thế chấp tại Ngân hàng A 800.000.000 đồng; nên ông T nộp vào 300.000.000 đồng, bà H nộp vào 400.000.000 đồng để rút sổ ra sang tên cho bà H để bà H vay vốn Ngân hàng V trả tiếp cho anh T.

Ngày 12-6-2019, bà H cùng Ngân hàng V đưa vợ chồng anh T ra Phòng công chứng số B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu lập Hợp đồng mua bán số 1990, quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD. Tổng số tiền bị đơn bà H mới trả cho anh T là 700.000.000 đồng.

Ngày 26-4-2020, anh T Phòng công chứng số 3 sao lục Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 1990, quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD thì mới biết giá ghi trên hợp đồng là 350.000.000 đồng, thấp hơn giá thỏa thuận mua bán căn hộ là 1.140.000.000 đồng.

Ngày 28-4-2020, bị đơn bà H có hành vi chuyển nhượng căn hộ cho người thứ 3 nhằm tẩu tán tài sản do đó anh T có đơn gửi cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn việc chuyển nhượng. Bị đơn bà H cố tình ghi giá trị căn hộ thấp hơn giá trị thật để bỏ trốn, không thanh toán như đã thỏa thuận mua bán là 1.140.000.000 đồng, do đó anh T cho rằng bị đơn bà H xâm phạm đến quyền và lợi ích của anh T.

Nay, anh Hoàng Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1990, quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD , ngày 12-6-2019 được lập tại phòng công chứng B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chứng cứ nguyên đơn khởi kiện giao nộp là Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư số 1990, ngày 12-6-2019 là bản sao công chứng.

- *Bị đơn bà Trần Mai H trình bày:*

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư số 1990, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng công chứng B ngày 12-6-2019 được ký kết giữa bà H với vợ chồng ông T, với lý do bà H chỉ mới thanh toán cho ông T 700.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán là không đúng. Trước đó do là chỗ quen biết, bà H có cho anh T vay số tiền là 600.000.000 đồng vào ngày 12-6-2018. Do anh T không có tiền trả nên anh T và bà H thỏa thuận: Anh T bán căn hộ số 211 – Chung cư S, phường M, thành phố V của anh T cho bà H, số tiền 600.000.000 đồng anh T vay bà H trước đó chuyển thành tiền đặt cọc mua căn hộ, số tiền còn lại bà H đã thanh toán hết cho vợ chồng anh T, chị M tổng cộng là 1.140.000.000 đồng.

Sau khi hợp đồng được công chứng, anh T đã bàn giao hợp đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 333514 cho bà H đi đăng ký sang tên sở hữu nhà theo quy định.

Ngày 28-06-2019, bà H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận nhận chuyển nhượng căn hộ số 211 (B4.2.1) tầng 2 nhà Chung cư S, phường M, thành phố V, cập nhật sang tên tại trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Sau khi mua căn hộ của anh T, ngày 22-3-2020, bà H đã bán lại căn hộ cho ông Nguyễn Ngọc A với giá 1.440.000.000 đồng. Ông Nguyễn Ngọc A đã thanh toán cho bà H số tiền 740.000.000 đồng, số tiền 700.000.000 đồng còn lại, ông Ngọc A sẽ thanh toán đủ sau khi thực hiện xong thủ tục công chứng và sang tên cho ông A.

Ngày 10-4-2020, bà H và vợ chồng ông A ký hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư, số 3831990, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng C. Ngày 28-4-2020, ông A nộp hồ sơ để đăng ký thủ tục sang tên tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố V. Tuy nhiên, đến ngày 08-5-2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đã ban hành Công văn số: 3619/CNVP.ĐKCG về việc tạm trả hồ sơ mua bán căn hộ nhà chung cư của ông Nguyễn Ngọc A, với lý do: ông Hoàng Kim T có đơn đề nghị tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận và ngày 04-05-2020, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã có Thông báo số 71/2020/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

Ngày 08-5-2020, ông T cũng có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 15-5-2020, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKCTT: Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

Ngày 25-5-2020, ông T có đơn yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nên cùng ngày Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-HB.

Ngày 28-5-2020, ông A nộp lại hồ sơ để đăng ký thủ tục sang tên tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố V. Nhưng đến ngày 15-6-2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V tiếp tục ban hành Công văn số

4757/CNVPĐKĐĐ.NV về việc trả hồ sơ chuyển nhượng với lý do: Ngày 26-5-2020, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu ra thông báo gửi cho Chi nhánh văn phòng với nội dung: Nay vụ án dân sự số 71/2020/DSST ngày 04-5-2020 tiếp tục được giải quyết theo quy định của pháp luật. Như vậy, căn hộ chung cư đề nghị giải quyết thủ tục chuyển nhượng có tranh chấp đang được Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết.

Do đó, đến nay ông A vẫn chưa được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà H vẫn chưa lấy được số tiền 700.000.000 đồng còn lại từ ông A.

Vì vậy, nay bà H làm đơn phản tố này yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết những vấn đề sau:

- Bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Kim T;

- Công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư số công chứng 1990, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng công chứng số 3 ngày 12-6-2019 là có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận bà H đã thanh toán đủ cho ông Hoàng Kim T và bà Bùi Thị M số tiền mua căn hộ là: 1.140.000.000 đồng.

- Công nhận bà H là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn hộ số 211 (B4.2.1) tầng 2 nhà Chung cư S, phường M, thành phố V. Bà H được thực hiện các quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với căn hộ nêu trên.

- Do ông Hoàng Kim T khởi kiện không đúng, gây thiệt hại cho bà H nên phải bồi thường cho bà H số tiền lãi phát sinh trên số tiền 700.000.000 đồng mà ông Nguyễn Ngọc A chưa thanh toán cho bà H, theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 08-5-2020 (là ngày Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ban hành Công văn số: 3619/CNVP.ĐKCG về việc tạm trả hồ sơ), đến khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền về việc giải quyết vụ án. Số tiền lãi tạm tính đến ngày 25-06-2020 là: 700.000.000 đồng x (20%/năm : 365 ngày) x 49 ngày = 18.794.520 đồng (làm tròn thành 18.790.000 đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, do ông Hoàng Văn L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà M đồng ý với lời trình bày của ông Hoàng Kim Th, không bổ sung thêm gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị Phương K trình bày:

Ông bà yêu cầu bà Trần Mai H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 211 (B4.2.1) tầng 2 nhà Chung cư S, phường M, thành phố V với giá 1.440.000.000 đồng. Ông bà xác nhận đã thanh toán cho bà H số tiền 740.000.000 đồng, số tiền 700.000.000 đồng còn lại ông bà sẽ thanh toán đủ cho bà H sau khi thực hiện xong thủ tục công chứng và sang tên căn hộ trên cho ông bà. Việc thanh toán và thỏa thuận như trên hai bên có lập thành "Biên nhận thanh toán". Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa vợ chồng ông T và bà H được ký kết tại trụ sở Phòng công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vào ngày 12-6-2019, theo số sổ công chứng 1990, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Trình tự, thủ tục công chứng được thực hiện đúng theo quy định của luật công chứng. Tại thời điểm công chứng, các bên có mặt đầy đủ và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Phòng công chứng số 3 không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ này và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 42, 44, 45, 46, 47, 48 Luật công chứng; Điều 117, Điều 118, điểm a khoản 1 Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 123 và Điều 124 Luật nhà ở; Điều 117, Điều 221, Điều 223, Điều 237, Điều 238, Điều 398, Điều 399 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Kim T về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng số 1990, quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12-6-2019 về việc mua bán căn hộ chung cư số 211 (B4.2.1) tầng 2 nhà Chung cư S, phường M, thành phố V giữa anh Hoàng Kim T và bà Trần Mai H; Hợp đồng số 1990, quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12-6-2019 về việc mua bán căn hộ chung cư số 211 (B4.2.1) tầng 2 nhà Chung cư S, phường M, thành phố V có hiệu lực pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Mai H về việc yêu cầu nguyên đơn anh Hoàng Kim T phải bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28-9-2020, nguyên đơn ông Hoàng Kim T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng giả mạo số 1990, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11 tháng 12 năm 2020:

Nguyên đơn ông Hoàng Kim T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên hủy Hợp đồng số 1990, quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12-6-2019 về việc mua bán căn hộ chung cư số 211 (B4.2.1) tầng 2 nhà Chung cư S, phường M, thành phố V giữa ông Hoàng Kim T và bà Trần Mai H. Ông T khẳng định chữ ký ghi họ tên Hoàng Kim T trong giấy Biên nhận mua bán nhà ngày 05-6-2019 (Bl 77-78) không phải do ông ký và viết mà do bà H giả mạo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M (do ông Hoàng Văn L đại diện) đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ông L không thừa nhận chữ ký ghi họ tên Bùi Thị M trong giấy Biên

nhận mua bán nhà ngày 05-6-2019 (Bl 77-78) là của bà M nhưng cũng không yêu cầu giám định lại.

Bị đơn bà Trần Mai H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16 tháng 12 năm 2020:

Ông Hoàng Kim T cung cấp bổ sung chứng cứ mới là đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông T và ông Nguyễn Sỹ N và yêu cầu triệu tập ông N để lấy lời khai về vụ án. Ngày 12-01-2021, Tòa án đã lấy lời khai ông N, ông N khai như sau: Ông là nhân viên Ngân hàng thương mại cổ phần Q, không có quan hệ gì với ông T, bà H. Ông biết bà H do bà H có thế chấp tài sản vay tiền tại Ngân hàng Q. Khi ông T và bà H thỏa thuận mua bán căn hộ 211 chung cư S, hai bên có thỏa thuận chuyển số tiền 600.000.000 đồng mà ông T nợ bà H trước đó thành tiền đặt cọc cho việc mua bán căn hộ này, bà H có nhờ ông đi cùng để làm chứng sự việc này. Bà H có lập giấy "Biên nhận mua bán nhà ở" với nội dung: Hai bên đồng ý chuyển số tiền ông T nợ bà H 600.000.000 đồng thành tiền cọc mua bán căn hộ số 211. Sau khi các bên đọc xong giấy tờ trên, bà H, ông V ký trước, sau đó đến ông T ký, ông N là người ký cuối cùng vào giấy tờ trên. Việc các bên ký vào giấy tờ trên diễn ra trong xe ô tô của ông T đậu trước cửa Ngân hàng A tại đường L, Vũng Tàu vào khoảng giữa năm 2019. Sau đó, bà H vào Ngân hàng A để nộp số tiền còn lại khoảng hơn 500.000.000 đồng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ 211 ra. Việc bà H nộp tiền vào Ngân hàng A ông cũng có mặt và chứng kiến. Ông cũng xác nhận không có bà Bùi Thị M, vợ ông T lúc ông, ông T, bà H và ông V ký vào giấy tờ trên, ông không biết bà M ký vào giấy tờ trên vào lúc nào. Ông N không biết họ tên, địa chỉ của ông V.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm cũng tiến hành xác minh tại Công an Phường M, thành phố V về việc giải quyết vụ việc tranh chấp giữa ông T, bà H. Kết quả xác minh Công an Phường M trả lời: Đơn vị này chỉ xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Hoàng Kim T do có đơn trình báo của bà Trần Mai H về việc ông T vẽ chất bẩn lên tường nhà bà H. Ngoài ra, không giải quyết vấn đề gì khác liên quan đến tranh chấp mua bán căn hộ 211 giữa bà H và ông T. Bà H không nộp bất kỳ giấy đặt cọc mua căn hộ nào cho Công an Phường M. Đối với ông Đặng Quốc B là cảnh sát khu vực Công an Phường M đã từ chối việc đến Tòa án làm chứng theo yêu cầu của ông T.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông T nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Kim T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Kim T nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] *Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm*:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, bà Nguyễn Thị Phương K và Phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vắng mặt tại phiên tòa nhưng bà M và bà K đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt, còn Phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Kim T:*

[2.1] Ông T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, tuyên hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư ký ngày 12-6-2019 giữa vợ chồng ông và bà H vô hiệu do giả tạo. Lý do ông T yêu cầu tuyên hợp đồng trên vô hiệu là vì: Bà H chưa thanh toán số tiền mua nhà 600.000.000 đồng và hợp đồng ghi giá bán căn hộ là 350.000.000 đồng trong khi giá thực tế hai bên thỏa thuận là 1.140.000.000 đồng nên đây là hợp đồng giả tạo, che giấu cho hợp đồng thật là hợp đồng có giá 1.140.000.000 đồng.

[2.2] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư ngày 12-6-2019 nêu trên thì thấy*:

Đây là hợp đồng do hai bên tự nguyện thỏa thuận, được lập và chứng thực tại Phòng công chứng B, tỉnh Bà Ria-Vũng Tàu, hình thức và nội dung của hợp đồng là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này, bên bán và bên mua đều được công chứng viên xác nhận là có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Bên mua đã làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sở hữu nhà đối với căn hộ số 211 Chung cư S. Do vậy, đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia.

Ông T cho rằng đây là hợp đồng giả tạo do mức giá ghi trong hợp đồng không đúng với giá thực tế thỏa thuận. Xét, hợp đồng giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 được hiểu là hợp đồng không có thật, được xác lập nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Trong trường hợp này, cả ông T, bà M và bà H đều thừa nhận việc hai bên thỏa thuận và ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 211 (B4-2.1) tầng 2 Chung cư S vào ngày 12-6-2019 là hoàn toàn có thật, không phải là hợp đồng giả tạo. Trên thực tế, hai bên cũng đã thực hiện việc giao nhận nhà và tiền mua bán căn hộ theo đúng thỏa thuận với mức giá 1.140.000.000 đồng. Yếu tố duy nhất không có thật là mức giá 350.000.000 đồng ghi trong hợp đồng này, vì giá thực tế hai bên thỏa thuận là 1.140.000.000 đồng.

Nhưng đây cũng là sự thống nhất ý chí của cả hai bên thể hiện qua việc hai bên đều đồng ý ký vào hợp đồng có ghi mức giá này nhằm mục đích giảm số thuế thu nhập phải nộp cho bên bán còn mức giá hai bên thanh toán vẫn là mức giá thật. Như vậy, hợp đồng mua bán căn hộ trên là hợp đồng thật, thể hiện đúng sự thỏa thuận và ý chí của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng này, không phải hợp đồng giả tạo như nguyên đơn trình bày. Vì vậy, không có căn cứ để tuyên hợp đồng này vô hiệu do giả tạo.

[2.3] *Xét lý do thứ hai mà nguyên đơn đưa ra để yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán căn hộ trên vô hiệu là vì bị đơn bà H chưa thanh toán đủ số tiền mua căn hộ là 1.140.000.000 đồng*.

Theo ông T, đến thời điểm ông khởi kiện vụ án này, bà H chỉ mới thanh toán cho ông số tiền 526.360.000 đồng vào ngày 05-6-2019. Số tiền còn lại là 613.640.000 đồng bà H chưa thanh toán. Còn bà H khẳng định đã thanh toán đủ số tiền mua căn hộ trên là 1.140.000.000 đồng cho ông T, bà M cụ thể, ngoài 526.360.000 đồng ông T đã thừa nhận, số tiền 613.640.000 đồng còn lại hai bên đã thống nhất trừ vào số tiền ông T, bà M còn nợ bà H. Do vậy, bà H cho rằng mình không còn thiếu tiền của ông T nữa. Như vậy, vấn đề các bên còn tranh chấp trong vụ án này là việc bà H đã thanh toán số tiền 613.640.000 đồng cho ông T, bà M hay chưa.

[2.4] Từ lời khai của các bên, đối chiếu với các chứng cứ, tài liệu mà các bên cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy: Lời khai của bị đơn, bà H về việc đã thanh toán đủ số tiền 613.640.000 đồng trên là có căn cứ. Cụ thể: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thừa nhận trước đó có vay của bà H 600.000.000 đồng và không xác định được là đã trả hay chưa. Ông T cũng xác nhận đến thời điểm trước ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ (12-6-2019) khoảng 02 tháng thì ông T còn nợ bà H 600.000.000 đồng trên và đã thỏa thuận với bà H là chuyển khoản tiền này thành tiền đặt cọc mua bán căn hộ với điều kiện: Bà H phải chuyển cho ông T 100.000.000 đồng tiền mặt, sau đó hai bên sẽ ký giấy đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng. Ban đầu, bà H đồng ý điều kiện này nhưng sau đó bà H không chuyển số tiền 100.000.000 đồng cho ông T mà thỏa thuận lại chỉ chuyển 600.000.000 đồng tiền nợ thành tiền cọc mua bán căn hộ mà không chuyển thêm 100.000.000 đồng nữa. Điều này đã được ghi nhận trong đoạn video mà bà H cung cấp tại cấp phúc thẩm, trong đó bà H đề nghị chuyển 600.000.000 đồng tiền nợ thành tiền cọc và ông T đồng ý.

Số tiền 540.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận bà H sẽ trả hết để ông T giải chấp căn hộ đang thế chấp tại Ngân hàng A và sau đó hai bên sẽ ký hợp đồng công chứng luôn. Ông T, bà M đồng ý với yêu cầu này của bà H thể hiện qua việc ông T, bà M đồng ý nhận số tiền 540.000.000 đồng vào ngày 05-6-2019 và sau đó đến ngày 12-6-2019 cùng bà H đến Phòng công chứng B ký hợp đồng mua bán căn hộ. Bà H cũng cung cấp cho Tòa án 01 giấy "Biên nhận mua bán nhà" đề ngày 05-6-2019 (cùng ngày bà Hg nộp tiền vào tài khoản cho ông T) (Bl 77-78) với nội dung ghi nhận việc thỏa thuận trả tiền mua bán nhà giữa ông T, bà M và bà H, cụ thể: Bà H đã trả tiền cho vợ chồng ông T như sau:

- Ngày 18-4-2019, anh T, chị M nhận 600.000.000 đồng tiền bà H đặt cọc lần 1.

- Ngày 05-6-2019, bà H nộp số tiền còn lại vào tài khoản của ông T tại Ngân hàng A, có khấu trừ 13.640.000 đồng ông T còn nợ tiền máy lạnh, tiền lãi và phí chung cư.

Tờ giấy này có 3 trang và có chữ ký xác nhận của các bên. Ông T, bà M không thừa nhận chữ ký của mình trên tờ giấy này nhưng Kết luận giám định số 570/PC09-Đ2 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Bl 197) đã kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Bùi Thị M trên giấy "Biên nhận mua bán nhà" với chữ ký, chữ viết của bà Bùi Thị M trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký, viết ra. Riêng chữ ký, chữ viết mang tên Hoàng Kim T không đủ cơ sở kết luận. Người đại diện của bà M không thừa nhận chữ ký, chữ viết của bà M trên giấy biên nhận trên nhưng cũng không yêu cầu giám định lại. Người làm chứng trực tiếp là ông Nguyễn Sỹ N khẳng định có nhìn thấy trực tiếp ông T ký vào tờ giấy này cùng bà H, ông V và chính ông N. Như vậy, có căn cứ để kết luận ông T, bà M đã ký xác nhận vào giấy biên nhận trên, trong đó có ghi nhận việc khấu trừ số tiền 613.640.000 đồng ông T, bà M còn nợ bà H gồm tiền vay 600.000.000 đồng và 13.640.000 đồng là tiền máy lạnh, tiền lãi và tiền phí chung cư.

Tổng hợp các chứng cứ trên đã chứng minh rõ việc bà H đã thanh toán đủ cho ông T, bà M số tiền mua bán căn hộ chung cư là 1.140.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận giữa hai bên.

Do vậy, việc ông T, bà M cho rằng bà H chưa thanh toán số tiền 613.640.000 đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.5] Từ những chứng cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[2.6] Về việc bà H bán lại căn hộ trên cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị Phương K. Do hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông T, bà M với bà H là hợp pháp và đã hoàn thành nên bà H có quyền bán lại cho người khác. Các bên liên quan không ai có yêu cầu gì đối với hợp đồng này nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[2.7] Về số tiền 100.000.000 đồng ông T cho rằng đã chuyển cho bà H và ông V: Do bà H không thừa nhận việc nhận số tiền này, ông T không cung cấp được họ tên, địa chỉ của ông V nên không có căn cứ để xác định sự liên quan giữa số tiền này với việc mua bán căn hộ 211 Chung cư S. Trường hợp các bên có tranh chấp về khoản tiền này thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.8] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Do tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà H đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.9] Về án phí sơ thẩm và chi phí giám định: Án sơ thẩm đã tuyên về án phí và chi phí giám định phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên.

[2.10] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ông Hoàng Kim T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 42, 44, 45, 46, 47, 48 Luật công chứng; Điều 117, Điều 118, điểm a khoản 1 Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 123 và Điều 124 Luật nhà ở; Điều 117, Điều 221, Điều 223, Điều 237, Điều 238, Điều 398, Điều 399 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Kim T về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng số 1990, quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12-6-2019 về việc mua bán căn hộ chung cư số 211 (B4.2.1) tầng 2 Chung cư S, phường M, thành phố V giữa anh Hoàng Kim T và bà Trần Mai H. Hợp đồng số 1990, quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12-6-2019 về việc mua bán căn hộ chung cư số 211 (B4.2.1) tầng 2 nhà Chung cư S, phường M, thành phố V có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Mai H đối với nguyên đơn anh Hoàng Kim T.

3. Về chi phí giám định: Buộc anh Hoàng Kim T và chị Bùi Thị M có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Trần Mai H 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng tiền chi phí giám định.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Hoàng Kim T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0001538 ngày 04-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Anh T đã nộp xong án phí.

Bà Trần Mai H được trả lại 469.863 (bốn trăm sáu mươi chín ngàn tám trăm sáu mươi ba) đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai số 0001939, ngày 01-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Hoàng Kim T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002642 ngày 02-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Anh T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26-01-2021).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Vũng Tày, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Cao Minh Vỹ