

Bản án số: 566/2023/DS-PT

Ngày 15/5/2023

V/v: “Tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

2. Bà Huỳnh Thị Như Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – 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:* Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/3/2023 và 15/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
479/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu
tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2019/DS-ST ngày 05/6/2019 của Toà
án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Và Bản án dân sự
phúc thẩm 882/2019/DS-PT ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh bị hủy theo quyết định Giám đốc thẩm số 122/2022/DS-GĐT ngày
15/4/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao tại thành phố Hồ
Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2023/QĐ-PT ngày
12/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 2880/2023/QĐPT-DS ngày
12/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 3379/2023/QĐPT-DS ngày
21/3/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4891/2023/QĐPT-DS ngày
30/3/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 5133/2023/TB-TA ngày 25/4/2023
của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Kha Tú P, sinh năm: 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Đặng Thị Thanh V, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: 142 đường B.T.X, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà V tại phiên tòa phúc thẩm là ông Lý Minh H, sinh năm: 1998 (Theo văn bản ủy quyền số 01681 ngày 07/3/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng L.C.T) (Có mặt).

Địa chỉ: 171 đường N.V.T, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Đại N – Công ty Luật TNHH Một thành viên D.

Địa chỉ: 171 đường N.V.T, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà K, sinh năm: 1961 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 2/1A đường M.P, Phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng công chứng H.X (tên gọi mới: Văn phòng công chứng H.X) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 198A đường T.B.T, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q.L

Địa chỉ: 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kha Tú P, sinh năm: 1961, chức vụ: Giám đốc (Có mặt).

4. Bà Kha Nguyệt T, sinh năm: 1965 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Lê Thị Thảo S1, sinh năm: 1994 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng*: Ông Phan Văn Q, sinh năm: 1975 (Yêu cầu xét xử vắng mặt), Địa chỉ: Phòng 43, Lầu 4, số 5 đường C.T, Phường K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt án sơ thẩm:

* *Nguyên đơn* ông Kha Tú P và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào năm 2014 ông và vợ là bà K có vay tiền của ông Phan Văn Q. Do không có tiền trả nợ, nên ông Q có giới thiệu cho vợ chồng ông gặp bà Đặng Thị Thanh V

để vay tiền trả nợ cho ông Q. Vợ chồng ông đã vay của Bà V số tiền 70.000.000.000đ (Bảy mươi tỷ đồng), lãi suất vay là 3%/tháng, 03 tháng đóng lãi một lần. Tuy nhiên, hai bên không lập hợp đồng vay tiền mà bà V yêu cầu vợ chồng phải lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 21380/2002 do UBND Quận S cấp ngày 25/11/2002 – gọi tắt là GCN vào sổ số 21380/2002). Vợ chồng ông đồng ý theo đề nghị của bà V.

Vào ngày 24/5/2016 vợ chồng ông và bà V đã lập văn bản thỏa thuận về việc mua bán nhà, đất với nội dung: Vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho bà V với giá chuyển nhượng là 70.000.000.000đ (Bảy mươi tỷ đồng). Bà V sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 70.000.000.000đ, cho vợ chồng ông ngay sau khi hai bên ký hợp đồng mua bán tại tổ chức công chứng. Đồng thời hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng công chứng thì vợ chồng ông được quyền mua lại nhà, đất trên bằng đúng với giá ban đầu là 70.000.000.000đ, với lãi phạt 3% tháng; Trong thời hạn 12 tháng thì bà V không được quyền đăng bộ sang tên căn nhà và quyền sử dụng đất trên; Vợ chồng ông vẫn được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng và kinh doanh tại nhà, đất nêu trên.

Vào ngày 26/5/2016 các bên đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Văn phòng công chứng H.X (Tên gọi mới: Văn phòng công chứng H.X N), số công chứng 015406, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh - thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ 38 (BĐDC)P11, Quận S với diện tích đất ở là: 3204,95m² diện tích xây dựng là: 2041,1m² diện tích sàn xây dựng là: 2113,1m² theo GCN vào sổ số 21380/2002 cho bà V với giá chuyển nhượng là 70.000.000.000đ. Hai bên có làm biên nhận nhận tiền, trong đó nhận tiền mặt 50 tỷ đồng và nhận chuyển khoản qua tài khoản của ông K số 060088668483 tại Ngân hàng Sacombank là 20 tỷ đồng. Mặc dù trên biên nhận tiền ghi vợ chồng ông nhận 70 tỷ đồng nhưng thực tế thì bà V chỉ giao cho vợ chồng ông 63.700.000.000đ (Sáu mươi ba tỷ bảy trăm triệu đồng), do bà V trừ trước 03 (ba) tháng tiền lãi với số tiền là 6.300.000.000đ (Sáu tỷ ba trăm triệu đồng). Đồng thời bà V có viết biên nhận ngày 26/5/2016 là có nhận của vợ chồng ông 6.300.000.000đ (Sáu tỷ ba trăm triệu đồng), tiền lãi phạt ông P thanh toán trước 03 tháng.

Hợp đồng số công chứng 015406, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2016 nêu trên, là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền giữa vợ chồng ông và bà V. Bởi lẽ tại thời điểm giao dịch ký hợp đồng mua bán nhà, đất

này thì đã có người hỏi mua nhà của ông với giá là 144 tỷ đồng; Thực tế vợ chồng ông vẫn tiếp tục quản lý và sản xuất kinh doanh tại nhà, đất trên. Do diện tích nhà, đất có thay đổi do bị giải tỏa mở rộng kênh Lò Gốm nên ngày 30/5/2016 ông đã tiến hành thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận. Sau khi được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số BX 242520, vào sổ cấp giấy chứng nhận số SC27984 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2016 thì vợ chồng ông cũng giao bản chính cho bà V giữ.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Văn phòng công chứng H.X công chứng, số công chứng 015406, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2016 giữa vợ chồng ông với bà Đặng Thị Thanh V vô hiệu do giả tạo.

Do bà V trừ luôn 03 tháng tiền lãi đầu tiên là 6.300.000.000đ (Sáu tỷ ba trăm triệu đồng) nên vợ chồng ông chỉ đồng ý trả cho bà V số tiền vốn vay là 63.700.000.000đ chứ không đồng ý trả 70 tỷ đồng; đối với tiền lãi của ba tháng đã trả 6.300.000.000đ, đại diện theo ủy quyền của ông P không yêu cầu Tòa án tính lại; tiền lãi 09 tháng còn lại trong hạn hợp đồng vay thì Vợ chồng ông P chỉ đồng ý trả cho bà V theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định. Sau 12 tháng không thỏa thuận lãi, nên kể từ ngày 27/5/2017 đến nay thì vợ chồng ông P không đồng ý trả lãi cho bà V vì hai bên không có thỏa thuận trả lãi. Giấy chứng nhận số BX 242520, sổ vào sổ SC27984 ngày 15/7/2016 cho đến khi vợ chồng ông P đồng ý tiếp tục giao cho bà V giữ bản chính Giấy chứng nhận số BX242520, sổ vào sổ SC27984 ngày 15/7/2016 cho đến khi vợ chồng ông P trả hết nợ cho bà V.

Về số tiền chi phí định giá tài sản là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) ông P tự nguyện nộp.

** Bị đơn - bà Đặng Thị Thanh V (có đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Vào ngày 24/5/2016 bà Đặng Thị Thanh V có ký thỏa thuận mua của vợ chồng ông Kha Tú P, bà K, căn nhà, đất tại địa chỉ 357/47A G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh theo GCN vào sổ số 21380/2002 do UBND Quận S cấp ngày 25/11/2002, với giá chuyển nhượng là 70.000.000.000đ (Bảy mươi tỷ đồng). Hai bên thỏa thuận: trong thời hạn 12 tháng, bà V không làm thủ tục đăng bộ, sang tên đổi với tài sản đã mua để cho ông P, K chuộc lại tài sản trên. Đồng thời ông P, K chấp nhận trả cho bà V khoản tiền lãi phạt 3%/tháng (căn cứ theo giá mua tài sản) nếu vợ chồng ông P chuộc lại tài sản trong thời hạn nêu trên.

Vào ngày 26/5/2016, các bên ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng H.X đối với căn nhà trên, với giá 70.000.000.000đ (Bảy mươi tỷ đồng). Ngay sau khi ký công chứng, bà V đã

giao đủ số tiền mua bán nhà là 70.000.000.000đ, cho vợ chồng ông P. Do vợ chồng ông P khẳng định sẽ mua lại tài sản nhà, đất trên trong thời hạn 12 tháng nên vợ chồng ông P tự nguyện trả trước cho bà V 03 tháng tiền lãi phạt là 6.300.000.000 đồng.

Hợp đồng mua bán ghi nhận là ông P, K có trách nhiệm hỗ trợ, tạo điều kiện cho bà V thực hiện đăng ký sang tên đối với tài sản trên; bà V được quyền sở hữu nhà, đất trên tại thời điểm hoàn tất thủ tục đăng ký sang. Mặc dù vậy, phía bà V vẫn tôn trọng thỏa thuận giữa hai bên, để cho vợ chồng ông P, quản lý và khai thác tài sản trên và đồng ý cho vợ chồng ông P, làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận; phía bà V không làm thủ tục đăng bộ tài sản trong thời hạn 12 tháng để vợ chồng ông P có điều kiện mua lại tài sản.

Nay bà V xác định không có hợp đồng vay giữa bà V và vợ chồng ông P đối với số tiền 70.000.000.000đ (Bảy mươi tỷ đồng).

Hiện bà V đang giữ bản chính Giấy chứng nhận số BX 242520, số vào sổ SC27984 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2016 cho ông Kha Tú P và bà K.

Bà V có yêu cầu phản tố:

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016, số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H.X chứng nhận giữa bà Đặng Thị Thanh V với ông Kha Tú P, bà K là hợp pháp;

Bà Đặng Thị Thanh V được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng bộ, sang tên đối với nhà, đất tại địa chỉ 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Buộc ông Kha Tú P và bà K bàn giao toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đặng Thị Thanh V;

** Tại bản tự khai ngày 25/10/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà K trình bày:*

Giống lời trình bày của ông Kha Tú P về việc có vay tiền của bà Đặng Thị Thanh V 70.000.000.000đ lãi suất 3% tháng, theo sự giới thiệu của ông Phan Văn Q (chủ nợ cũ của vợ chồng ông P, K). Theo đề nghị của bà V do số tiền vay quá lớn, cần tài sản để đảm bảo, vì vậy bà V yêu cầu vợ chồng ông bà phải ký hợp đồng mua bán nhà đất tại số 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà cho bà V. Để vợ chồng bà yên tâm, bà V có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Quận E lập vi bằng số 475/2016/VB-TPLQ5 ngày 24/5/2016 về việc ký kết thỏa thuận hợp đồng mua bán theo đó bà V không được đăng bộ sang tên nhà, đất trên trong thời hạn 12

tháng để vợ chồng bà có thời gian chuộc lại tài sản. Ngày 26/5/2016 các bên đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016, số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà, đất tại địa chỉ 357/47A đường G với giá chuyển nhượng là 70.000.000.000đ. Như vậy, hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu giao dịch thật – vay tiền giữa các bên.

Mặc dù biên nhận tiền, bà V đã giao đủ cho vợ chồng bà số tiền là 70.000.000.000đ nhưng thực tế vợ chồng bà chỉ nhận được 63.700.000.000đ, do bà V cắt trừ 03 tháng tiền lãi là 6.300.000.000đ, theo biên nhận ngày 26/5/2016.

Nay bà K cùng yêu cầu với ông Kha Tú P.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 11/10/2018 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng H.X N (tên cũ: Văn phòng công chứng H.X) trình bày: Hợp đồng mua bán nhà, đất tại địa chỉ 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh do Công chứng viên Văn phòng công chứng H.X chứng nhận theo đúng quy định tại Điều 42 Luật công chứng năm 2014, việc công chứng, chứng thực được thực hiện tại trụ sở Văn phòng công chứng H.X, văn bản công chứng được các bên ký đầy đủ vào từng trang, có lời chứng của công chứng viên theo đúng quy định. Tại thời điểm công chứng những người tham gia giao dịch đều hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ, lợi ích của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng trước khi ký vào hợp đồng. Như vậy về trình tự, thủ tục và hồ sơ công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Công chứng viên Văn phòng công chứng H.X công chứng ngày 26/5/2016, số công chứng: 015406 là đúng quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 29/01/2019 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Kha Nguyệt T trình bày:* Bà là em ruột của ông Kha Tú P. Hiện nay bà đang ở tại nhà, đất số 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T không có yêu cầu tranh chấp.

** Tại bản tự khai ngày 21/3/2019 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thảo S1 trình bày:* Bà là cháu của ông Kha Tú P. Hiện nay bà đang ở tại nhà, đất số 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà S1 không có yêu cầu tranh chấp.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q.L (có người đại diện theo ủy quyền) trình bày:* Công ty TNHH Q.L hoạt động kinh doanh tại địa chỉ 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2003 đến nay do ông Kha Tú P làm giám đốc. Sau khi vợ chồng ông P, K ký hợp đồng mua bán nhà, đất với bà V thì Công ty TNHH Q.L vẫn hoạt động kinh doanh tại địa chỉ này. Công ty TNHH Q.L không có yêu cầu gì trong vụ án này.

** Tại bản tự khai ngày 06/12/2018 người làm chứng - ông Phan Văn Q trình bày: Ngày 07/11/2014 ông có cho vợ chồng bà K, ông Kha Tú P mượn ông số tiền 22.500.000.000đ (Hai mươi hai tỷ năm trăm triệu đồng). Đến ngày 26/5/2016 ông P và K đã thanh toán đủ cho ông số tiền đã vay, và không còn nghĩa vụ gì với nhau. Việc ông Kha Tú P, bà K có vay tiền của bà Đặng Thị Thanh V hay không, vay nợ như thế nào thì ông không biết, không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, ông không có bất cứ yêu cầu nào đối với các bên trong vụ án.*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2019/DSST ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận S, đã tuyên xử:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kha Tú P:

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016 có số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H.X (tên gọi mới: Văn phòng công chứng H.X N) công chứng, vô hiệu do giả tạo.

- Xác định giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tiền ngày 26/5/2016 giữa ông Kha Tú P, bà K với bà Đặng Thị Thanh V có hiệu lực.

Buộc ông Kha Tú P và bà K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị Thanh V số tiền vốn vay là 70.000.000.000đ (bảy mươi tỷ đồng) và tiền lãi là: 22.309.875.000đ (Hai mươi hai tỷ ba trăm lẻ chín triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Thời gian thanh toán làm một lần kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định về mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà V trả lại cho ông P và K bản chính Giấy chứng nhận số BX 242520, số vào sổ SC27984, ngày 15/7/2016, ngay sau khi ông P và K đã thanh toán đủ tiền vốn và lãi.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Thanh V về việc: yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016 có số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà, đất tại địa chỉ 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Kha Tú P, bà K với bà Đặng Thị Thanh V là hợp pháp; cho bà được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục đăng bộ, sang tên chủ sở hữu đối với nhà, đất nêu trên; và buộc vợ chồng ông P,

K phải giao trả căn nhà 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà V.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Kha Tú P do ông Phan Văn B đại diện về việc tự nguyện nộp 4.000.000đ (bốn triệu đồng) tiền chi phí định giá theo hai biên nhận ngày 11/9/2018 và 02/4/2019. Ông Kha Tú P đã nộp đủ tiền chi phí định giá.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

** Kháng cáo:*

Ngày 26/6/2019, bà K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu xem xét lại tiền lãi và số tiền thực tế vay. Sau đó bà K có đơn kháng cáo bổ sung ngày 13/8/2019 và đơn ngày 01/10/2019 yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại tiền vốn gốc bà V chỉ giao cho vợ chồng bà 63,7 tỷ đồng nên K đề nghị cấp phúc thẩm xem xét xác định số tiền gốc bà và ông P phải trả cho bà V là 63,7 tỷ đồng và K đề nghị xem xét tính lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định là 9%/năm kể từ ngày vay 26/5/2016 đến ngày 26/5/2017. Kể từ sau ngày 26/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm do phía bà V buộc vợ chồng ông P phải giao nhà và có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch căn nhà nên nhà không được giao dịch mua bán, vợ chồng ông P không có khả năng trả nợ cho bà V, vì vậy bà K đề nghị không tính lãi trong khoảng thời gian này. Thời hạn trả trong 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi bà K kháng cáo, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm theo Bản án số 882/2019/DS-PT ngày 09/10/2019 quyết định không chấp nhận kháng cáo của bà K, giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 171/2019/DSST ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/12/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 122/2022/DS-GĐT ngày 15/4/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao tại thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 882/2019/DS-PT ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

** Nay tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bà K có đơn đề ngày 10/3/2023 xin xét xử vắng mặt, K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo.

- Nguyên đơn ông Kha Tú P cùng ý kiến với K.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị Thanh V yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện của Công ty TNHH Q.L là ông Kha Tú P yêu cầu Tòa xét xử theo pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Việc đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung : Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bà K về tiền lãi; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K về số tiền gốc vay là 63.700.000.000 đồng, đề nghị xác định số tiền bà V đã giao cho ông P và K là 70.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và đơn kháng cáo bổ sung không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là bà K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Văn phòng công chứng H.X (tên gọi mới: Văn phòng công chứng H.X N), bà Kha Nguyệt T, bà Lê Thị Thảo S1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K nhận thấy:

Tại Văn bản thỏa thuận ngày 24/5/2016, vợ chồng ông P và K đồng ý chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ 357/47A đường G, Phường U, Quận

S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà V với giá 70.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Điều 4, Điều 5 của Văn bản quy định cho vợ chồng ông P được quyền mua lại căn nhà trên bằng đúng với giá bán ban đầu là 70.000.000.000 đồng, thời gian mua lại nhà là bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng mua bán tại tổ chức công chứng và phải trả lãi phạt là 3%/tháng. Đồng thời, trong thời hạn 12 tháng này thì bên bà V không được quyền đăng bộ sang tên căn nhà trên và vợ chồng ông P được tiếp tục sử dụng, kinh doanh căn nhà trên trong thời gian này. Văn bản được Văn phòng thừa phát lại Quận 5 lập vi bằng.

Ngày 26/5/2016, hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà, đất nêu trên được công chứng số 015406 quyển số 5 TP/CC-SCC/ĐGD tại Văn phòng công chứng H.X (Tên gọi mới: Văn phòng công chứng H.X N). Cùng ngày 26/5/2016, giữa bà V và ông P, K ký 02 biên nhận gồm: Biên nhận ông P, K đã nhận của bà V số tiền 70.000.000.000 (Bảy mươi tỷ) đồng và Biên nhận có nội dung bà V đã nhận của ông P, K số tiền 6.300.000.000 (Sáu tỷ ba trăm triệu) đồng, là tiền lãi phạt ông P thanh toán trước 03 tháng tiền lãi.

Xét giao dịch mua bán nhà, đất tại địa chỉ 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng nêu trên đã được công chứng phát sinh hiệu lực của hợp đồng theo Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Tuy nhiên, tại Văn bản thỏa thuận ngày 24/5/2016 thể hiện ý chí của các đương sự khi ký hợp đồng mua bán này không phải là chuyển nhượng nhà đất mà chỉ thể hiện mục đích là vay mượn tiền, do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng mua bán nhà đất trên vô hiệu là có cơ sở. Căn cứ vào 02 tờ biên nhận tiền ngày 26/5/2016 được ký giữa ông P, K và bà V cùng lời khai của các đương sự thể hiện tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà đất ngày 26/5/2016 ông P, K chỉ nhận của bà V số tiền 63.700.000.000 (Sáu mươi ba tỷ bảy trăm triệu) đồng.

Do hai bên thỏa thuận mua bán nhà đất trên là 70.000.000.000 đồng, nhưng thực tế ông P, K chỉ nhận của bà V số tiền 63.700.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm tuyên buộc ông P, K trả cho bà V số tiền 70.000.000.000 đồng là không đúng. Do đó, xét cần sửa bản án sơ thẩm buộc ông P, K trả cho bà V số tiền 63.700.000.000 đồng cùng tiền lãi là có cơ sở.

Xét thời hạn vay tiền và lãi thỏa thuận: Tại Văn bản thỏa thuận ngày 24/5/2016 vợ chồng ông P, K và bà V có thỏa thuận lãi suất 3%/tháng và trong thời hạn 12 tháng tính từ ngày 26/5/2016 vợ chồng ông P, K được quyền mua lại nhà, đất trên bất cứ lúc nào. Như vậy, do hợp đồng mua bán nhà là giả tạo mà thực chất các bên giao dịch hợp đồng vay tiền nên thời gian thỏa thuận này thể hiện ý chí các bên xác định thời hạn vay của hợp đồng là 12 tháng nên cần xác định đây là hợp đồng vay có lãi và có kỳ hạn.

Về cách tính lãi: Áp dụng khoản 4 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc*

trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ” và tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn cách tính lãi như sau: “2. Hợp đồng vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì lãi, lãi suất được xác định như sau:

a. Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng không vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xác lập hợp đồng tương ứng với thời gian vay chưa trả lãi ... ”

b. Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả. ”

Theo Quyết định số 2868/QĐ -NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành quy định mức lãi suất cơ bản 9%/năm tương đương 0,75%/tháng và tính đến thời điểm giao dịch ngày 26/5/2016 và tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 05/6/2019 mức lãi suất cơ bản này vẫn không thay đổi. Căn cứ các quy định trên thì mức lãi suất trong hạn được tính theo lãi suất thỏa thuận nhưng do các bên có thỏa thuận lãi suất 3%/tháng tại Văn bản thỏa thuận ngày 24/5/2016 là vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm xác lập hợp đồng nên cần điều chỉnh cho phù hợp, lãi suất các bên chỉ được phép thỏa thuận là 0,75% tháng x 150% = 1,125%/tháng và lãi suất quá hạn được tính theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố là 0,75% tháng (9%/năm). Tiền gốc để làm căn cứ tính lãi là 63.700.000.000 (Sáu mươi ba tỷ bảy trăm nghìn) đồng. Cụ thể tiền lãi được tính như sau:

Lãi trong hạn từ ngày 26/5/2016 đến ngày 26/5/2017 là:
 $63.700.000.000 \text{đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = 8.599.500.000 \text{đồng}.$

Lãi quá hạn từ ngày 27/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 05/6/2019 là:
 $63.700.000.000 \text{đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 24 \text{ tháng} 09 \text{ ngày} = 11.609.325.000 \text{đồng}.$

Tổng tiền lãi trong hạn và quá hạn: $8.599.500.000 \text{đồng} + 11.609.325.000 \text{đồng} = 20.208.825.000 \text{đồng}.$

Tổng số tiền ông P, K có nghĩa vụ thanh toán cho bà V là: tiền gốc $63.700.000.000 \text{đồng} + \text{tiền lãi } 20.208.825.000 \text{đ} = 83.908.825.000 \text{đồng}.$

Xét kháng cáo của bà K về việc yêu cầu được trả lãi của 12 tháng kể từ ngày 26/5/2016 đến ngày 26/5/2017, kể từ sau ngày 26/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm không tính lãi và yêu cầu được trả tiền gốc và lãi trong thời hạn 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, yêu cầu này là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K là có cơ sở được chấp nhận một phần, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[3] Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được chấp nhận một phần như đã phân tích ở trên.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí phúc thẩm bà K không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 476, khoản 5 Điều 474 Bộ Luật Dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà K; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2019/DS-ST ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kha Tú P:

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016 số công chứng 015406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H.X (tên gọi mới: Văn phòng công chứng H.X N) công chứng đối với nhà, đất tại địa chỉ 357/47A G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Kha Tú P, bà K với bà Đặng Thị Thanh V vô hiệu do giả tạo.

2. Xác định giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tiền ngày 26/5/2016 giữa ông Kha Tú P, bà K với bà Đặng Thị Thanh V có hiệu lực.

3. Buộc ông Kha Tú P và bà K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị Thanh V số tiền vốn vay là 63.700.000.000 (Sáu mươi ba tỷ bảy trăm triệu) đồng và tiền lãi là: 20.208.825.000 (Hai mươi tỷ hai trăm lẻ tám triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn) đồng; Tổng cộng vốn và lãi là 83.908.825.000 (Tám mươi ba tỷ chín trăm chín lẻ tám triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không có thỏa thuận được thì quyết định về mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Đặng Thị Thanh V có trách nhiệm trả lại cho ông Kha Tú P và bà K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 242520, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận SC27984 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2016 ngay sau khi ông P và K đã thanh toán đủ tiền vốn và lãi.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Thanh V về việc: yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/5/2016 có số công chứng 015406, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà, đất tại địa chỉ 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Kha Tú P, bà K với bà Đặng Thị Thanh V là hợp pháp; cho bà được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục đăng bộ, sang tên chủ sở hữu đối với nhà, đất nêu trên; yêu cầu vợ chồng ông P, K phải giao trả căn nhà 357/47A đường G, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà V.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Kha Tú P về việc tự nguyện nộp 4.000.000 (Bốn triệu) đồng tiền chi phí định giá theo hai biên nhận ngày 11/9/2018 và 02/4/2019. Ông Kha Tú P đã nộp đủ tiền chi phí định giá.

6. Về án phí dân sự:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Kha Tú P và bà K cùng phải nộp án phí dân sự sơ thẩm: 191.908.825 (Một trăm chín mươi một triệu chín trăm lẻ tám ngàn tám trăm hai mươi lăm) đồng. Khấu trừ vào 300.000 đồng là tiền tạm ứng án phí của ông P đã nộp theo Biên lai thu số 0004361 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S. Ông Kha Tú P và bà K còn phải nộp thêm 191.608.825 (Một trăm chín mươi một triệu sáu trăm lẻ tám ngàn tám trăm hai mươi lăm) đồng.

- Bà Đặng Thị Thanh V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng là tiền tạm ứng án phí của bà V đã nộp theo Biên lai thu số 0010391 ngày 07/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S Thành phố Hồ Chí Minh. Bà V đã nộp đủ án phí.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà K không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn cho K tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/0011328 ngày 27/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Trường hợp bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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.Hồ Chí Minh;
- TAND Quận S, Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận S, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Anh Minh