

**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: 525/2022/DS-PT

Ngày 10/8/2022

V/v “TC hợp đồng mua bán nhà,
CNQSDĐ và yêu cầu tuyên bố
hợp đồng vô hiệu”

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: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2021/DS-PT ngày 06/01/2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1701/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 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: 1343/2022/QĐ-PT, ngày 22 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Mạnh T, sinh năm 1974 (có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà A: Ông Trần Mạnh T- Hợp đồng ủy quyền số 024752 ngày 19/6/2018 lập tại Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Cùng địa chỉ: 333/3/13 (tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Doãn Thiên T1, sinh năm 1970 (có mặt)

2.2. Ông Nguyễn Chí T2, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T2: Bà Doãn Thiên T1- Giấy ủy quyền số 000871 ngày 16/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng G (có mặt).

Cùng địa chỉ: 41/2/8 Đường H, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Cao Minh C, sinh năm 1962 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 89C Đường L, Phường 9, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Luật sư Trương Anh Tú và luật sư Huỳnh Thị Mỹ Trang, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 144/5 Đường A, Phường 9, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự quận T: Bà Phạm Lan A, địa chỉ liên hệ: Số 144/5 Đường A, Phường 9, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh- Giấy ủy quyền số 1570/CCTHADS ngày 22/3/2018 (vắng mặt).

3.3. Văn phòng Công chứng T (tên cũ là Văn phòng Công chứng G).

Địa chỉ: Số 214/B2 Đường N, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Lê Thị N, địa chỉ liên hệ: số 214/B2 Đường N, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh - Giấy ủy quyền lập ngày 17/8/2020 (vắng mặt).

3.4. Trẻ Trần An N (sinh năm 2013) và Trẻ Trần Mạnh P (sinh năm 2016) do ông Trần Mạnh T là cha (có mặt) và bà Nguyễn Thị Ngọc A là mẹ làm đại diện theo pháp luật.

Người kháng cáo: Ông Cao Minh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 20/10/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn là ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A (do ông Trần Mạnh T đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 24/02/2012, bà Doãn Thiên T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A ký Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất, theo đó bà T1 và chồng là ông Nguyễn Chí T2 chuyển nhượng cho bà Trần Ngọc Anh căn nhà có diện tích 64,02m² tại địa chỉ số 333/3/13 (Tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 500.000.000 đồng; cùng ngày 24/02/2012, bà Ngọc A đã giao cho bà T1 số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Ngày 27/02/2012, bà T1 và bà Ngọc A đến Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 lập Vi bằng số 102/2012/VB-TPLQ1 để xác nhận có sự việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên, đồng thời bà Ngọc A giao cho bà T1 thêm 200.000.000 đồng

và các bên xác nhận bà T1 đã nhận của bà Ngọc A 400.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Ngay sau khi ký kết vi bằng, vợ chồng ông T2, bà T1 cũng bàn giao nhà và giấy tờ bản chính của căn nhà cho ông T, bà Ngọc A.

Ngày 01/3/2012, bà Ngọc A cho ông Phạm Hồng Thái thuê lại căn nhà trên với giá 5.000.000 đồng/tháng. Ngày 01/3/2013, bà Ngọc A không cho thuê nữa mà ông T và bà Ngọc A cùng chuyển đến sinh sống, có đăng ký tạm trú tại Công an Phường 1, quận T.

Theo Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên, chậm nhất là ngày 24/5/2012, vợ chồng ông T2, bà T1 phải hoàn thành thủ tục mua bán chuyển nhượng với bà Ngọc A và bà Ngọc A phải thanh toán nốt 100.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng ông T2, bà T1, lý do là vào thời điểm ký Hợp đồng (ngày 24/02/2012) ông T2 đi công tác ở nước ngoài chưa về.

Tuy nhiên, đến ngày 28/9/2015, bà Ngọc A mới ký hợp đồng công chứng được với vợ chồng ông T2, bà T1, theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 017198/HĐ-CN do Văn phòng Công chứng G công chứng cùng ngày. Bà Ngọc A đã thanh toán đủ số tiền 500.000.000 đồng theo thỏa thuận. Sau đó bà Ngọc A đã thực hiện các thủ tục đóng thuế, đăng bộ sang tên căn nhà.

Ngày 06/10/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật sang tên bà Ngọc A trên Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5166/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2002. Ông T, bà Ngọc A xác nhận đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông T, bà Ngọc A.

Ngày 04/10/2016, Chi cục Thi hành án dân sự quận T có quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc ngăn chặn chuyển dịch nhà, đất tại số 333/3/13 (Tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vì cho rằng đây vẫn là tài sản của bà T1 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà T1 trong một bản án khác.

Do đó, ông T, bà Ngọc A khởi kiện ông T2, bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 017198/HĐ-CN ngày 28/9/2015 do Văn phòng Công chứng G công chứng giữa ông T2, bà T1 và bà Ngọc A;

- Công nhận căn nhà số 333/3/13 (tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng diện tích sử dụng 64,02m², diện tích đất sử dụng chung 129,73m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5166/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2002, cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc A ngày 10/6/2015 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông T, bà Ngọc A.

– Buộc ông T2, bà T1 bồi thường cho ông T, bà Ngọc A số tiền 50.000.000 đồng tổn thất về tinh thần do thực hiện không đúng thời hạn hoàn tất thủ tục mua bán theo hợp đồng.

– Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự quận T tháo gỡ ngăn chặn đối với nhà, đất trên.

Ông T, bà Ngọc A không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Minh C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Doãn Thiên T1, ông Nguyễn Chí T2 (do bà Doãn Thiên T1 đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ số 333/3/13 (Tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông bà có cùng ý kiến với nguyên đơn là ông T, bà Ngọc A.

Khi bán nhà vào năm 2012, ông bà đã giao hẳn căn nhà cho ông T, bà Ngọc A sử dụng. Đến tháng 9/2015, các bên ký hợp đồng mua bán nhà công chứng bình thường, không bị ngăn chặn, sau đó bà Ngọc A đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận căn nhà. Năm 2017, ông T, bà Ngọc A làm thủ tục thế chấp nhà tại ngân hàng mới biết căn nhà bị ngăn chặn giao dịch. Khi ông T báo lại thì ông T2, bà T1 mới biết.

Ông T2, bà T1 đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông T, bà Ngọc A; không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Minh C.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 02/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Cao Minh C trình bày:

Năm 2011, bà T1 có mượn tiền vàng của ông C. Do đến hạn nhưng bà T1 không trả nợ nên ngày 27/11/2012 ông C đã khởi kiện, tranh chấp được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2013/DSST ngày 20/8/2013 của Tòa án nhân dân Quận 1 và Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2014/DSPT ngày 26/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên buộc bà T1 có trách nhiệm trả cho ông C số tiền 3.230.850.000 đồng.

Trong quá trình thi hành bản án trên, Chi cục Thi hành án dân sự quận T có Quyết định Thi hành án số 99/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2016 về việc buộc bà T1 phải trả cho ông Cao Minh C số tiền 2.957.173.737 đồng, Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2016 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại số 333/3/13 (một phần tầng 1 + tầng 4) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, lý do là việc mua bán, chuyển nhượng nhà nêu trên giữa vợ chồng ông T2, bà T1 và bà Ngọc A có dấu hiệu tẩu tán tài sản, bán nhà sau khi đã có bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông T, bà Ngọc A về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông T2, bà T1 và bà Ngọc A, lý do Hợp đồng tay mua bán nhà ngày 24/02/2012 giữa bà T1 và bà Ngọc A không được công chứng, chứng thực theo quy định; vì bằng ngày 27/02/2012 chỉ có giá trị xác nhận việc giao tiền giữa bà Ngọc A và bà T1, không thể dùng để công nhận hợp đồng mua bán giấy tay ngày 24/02/2012; Hợp đồng công chứng 017198 ký ngày 28/9/2015 giữa ông T2, bà T1 và bà Ngọc A có dấu hiệu tẩu tán tài sản.

Do đó, ông Cao Minh C yêu cầu Tòa án:

- Tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017198 ký ngày 28/9/2015 tại Văn phòng Công chứng G giữa vợ chồng ông T2, bà T1 và bà Ngọc A;

- Yêu cầu hủy phân cấp nhật tại mục III thay đổi về chủ sở hữu, ngày 06/10/2015 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc A, tại Giấy chứng nhận có hồ sơ gốc số 5166/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2002 cho ông Huỳnh Sáu, bà Nguyễn Thị Độ, đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông T2, bà T1 ngày 26/6/2002.

Ngày 10/7/2020, ông Cao Minh C (do ông Nguyễn Văn Hồng đại diện) có Đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập với nội dung xác định lại chỉ yêu cầu giải quyết đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại số 333/3/13 (một phần tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; rút yêu cầu giải quyết đối với tầng 4 nhà số 333/3/13 Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do không liên quan đến vụ việc và không phải là tài sản của bà T1.

Tại Bản tự khai ngày 23/3/2018 của bà Phạm Lan A là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình thụ lý thi hành Bản án số 241/DSPT ngày 26/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Buộc bà Doãn Thiên T1 phải trả cho ông Cao Minh C số tiền 2.957.173.739 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Qua xác minh, Chi cục Thi hành án dân sự quận T được biết bà T1 có căn nhà số 333/3/13 Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, căn nhà đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng G vào ngày 28/9/2015.

Căn cứ Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP, Chấp hành viên ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2016 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 333/3/3 (một phần tầng 1 + tầng 4) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục Thi hành án dân sự quận T đã làm việc và giải thích cho bà Nguyễn Thị Ngọc A về quyền khởi kiện tại Tòa án của bà Ngọc A.

Ngày 30/6/2017, Tòa án nhân dân quận T ban hành Bản án số 738/2017/HNGĐ-ST với nội dung công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 333/3/13 (tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông T và bà Ngọc A.

Ông T, bà Ngọc A đã có đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự quận T thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2016, tuy nhiên Chi cục Thi hành án dân sự quận T chưa có đủ cơ sở để chấm dứt.

Đối với vụ án tranh chấp hợp đồng giữa ông T, bà Ngọc A và bà T1, ông T2 thì Chi cục Thi hành án dân sự quận T không có ý kiến, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 18/8/2020 của bà Lê Thị N là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng T (tên cũ là Văn phòng Công chứng G) trình bày:

Ngày 28/9/2015, ông T2 và bà T1 cùng bà Ngọc A đến trụ sở Văn phòng Công chứng G, yêu cầu công chứng Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản tọa lạc tại địa chỉ: 333/3/13 (tầng 1), Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công chứng viên Ngô Thị Thuận nhận hồ sơ, kiểm tra năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng, kiểm tra giấy tờ tùy thân của các bên, giấy tờ tài sản và tra cứu thông tin ngăn chặn đối với tài sản trên. Qua hệ thống tra cứu ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh không phát hiện thông tin ngăn chặn liên quan đến tài sản trên cũng như các thông tin giao dịch khác nên Công chứng viên đã chuyển giao cho Thư ký nghiệp vụ soạn thảo hợp đồng dựa trên ý chí, nguyện vọng, thỏa thuận của các bên. Các bên đã đọc lại dự thảo hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý ký tên trước mặt Công chứng viên.

Công chứng viên đã kiểm tra lại giấy tờ, chữ ký, dấu tay của từng người tham gia giao dịch đúng và phù hợp quy định của pháp luật nên tiến hành công chứng.

Việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 017198 ngày 28/9/2015 được thực hiện đúng quy trình, theo quy định của pháp luật, tại thời điểm công chứng tài sản trên không bị ngăn chặn giao dịch.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1701/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 1 Điều 118, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014, khoản 1 Điều 188, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Trần Mạnh T và bà Nguyễn Thị Ngọc A:

1.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí T2, bà Doãn Thiên T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A, được Văn phòng Công chứng G công chứng số 017198, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2015 là có hiệu lực pháp luật

1.2. Đình chỉ yêu cầu công nhận nhà, đất tại địa chỉ 333/3/13 (tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận có hồ sơ gốc số 5166/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2002 cho ông Huỳnh Sáu, bà Nguyễn Thị Độ, đã cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc A ngày 10/6/2015 là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí T2, bà Doãn Thiên T1 phải bồi thường cho ông T, bà Ngọc A số tiền 50.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Cao Minh C về việc yêu cầu tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí T2, bà Doãn Thiên T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A, được Văn phòng Công chứng G công chứng số 017198, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2015; yêu cầu tòa án hủy phần cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc A ngày 06/10/2015 tại Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 5166/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2002 cho ông Huỳnh Sáu, bà Nguyễn Thị Độ.

4. Kiến nghị Chi cục Thuế quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính của bà Nguyễn Thị Ngọc A, bà Doãn Thiên T1 và ông Nguyễn Chí T2 đối với giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà, đất số 333/3/13 (tầng 01) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giá chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2020 ông Cao Minh C kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị không công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí T2, bà Doãn Thiên T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A; hủy cập nhật sang tên nhà cho ông T, bà Ngọc A để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của bà T1 đối với ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cao Minh C xin vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C trình bày: Năm 2011, bà Doãn Thiên T1 có vay tiền ông Cao Minh C nhưng không trả nợ. Năm 2012, ông C khởi kiện bà T1 đòi nợ và được giải quyết bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2014/DSPT ngày 26/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, buộc bà T1 có trách nhiệm trả cho ông C số tiền 3.230.850.000 đồng. Ngày 03/10/2016, Chi cục Thi hành án dân sự quận T ban hành Quyết định Thi hành án số 99/QĐ-CCTHADS buộc bà T1 phải trả cho ông C số tiền 2.957.173.737 đồng và Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2016 về việc cấm chuyển dịch nhà đất của ông T2, bà T1. Như vậy, tài sản nói trên của bà T1 là tài sản dùng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà T1 đối với ông C nên việc bà T1 ký Hợp đồng ngày 28/9/2015 là cố tình tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng như sau: Ông C yêu cầu hủy cập nhật sang tên nhà từ bà T1 sang tên ông T, bà A nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng; vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án quận T nhưng Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết là không đúng thẩm quyền; Tòa án không đưa đầy đủ người đang ở trong căn nhà tham gia tố tụng. Về nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T cư trú tại căn nhà này từ năm 2013 là chưa đủ căn cứ vì Cơ quan công an chưa xác nhận thời gian cụ thể; Tòa án căn cứ Vi bằng lập ngày 27/12/2012 để xác định thời gian các bên chuyển nhượng là không đúng pháp luật; Hợp đồng mua bán được công chứng ngày 28/9/2015 là sau khi ông C khởi kiện bà T1, trong thời gian trả nợ bà T1 bán tài sản để tẩu tán là vi phạm pháp luật; giá bán ghi trên hợp đồng là 450 triệu đồng nhưng thực tế bán 500 triệu đồng là trốn thuế nên bị vô hiệu; theo kết quả thẩm định giá, tài sản nhà đất tầng 1 căn nhà trị giá trên 2 tỷ đồng là vượt xa giá trị nhà đất khi hai bên mua bán; nhà đất trên là tài sản duy nhất của bà T1 để thi hành án, bà T1 bán nhà nhưng không trả nợ là tẩu tán tài sản, xâm phạm đến quyền lợi của ông C. Từ những vi phạm nghiêm trọng nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ông Trần Mạnh T trình bày: Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà T1 và vợ chồng ông được thực hiện từ năm 2012, hai bên đã ký giấy tay, lập vi bằng, giao tiền, giao nhà xong; sổ dĩ chưa ra công chứng được là do ông T2 chồng bà T1 đi nước ngoài; năm 2015, ông T2 về nước thì hai bên mới ra công chứng hợp đồng để hoàn thiện thủ tục; khi ra công chứng tài sản không bị ngăn chặn chuyển dịch và được cập nhật sang tên vợ chồng ông theo đúng quy định. Sau khi mua nhà, ông T cho ông Thái thuê được 1 năm, ông T mới lấy lại nhà để ở; khi vay tiền

tại Ngân hàng năm 2015, Ngân hàng định giá nhà đất trị giá 1.030.722.000 đồng; sau khi trả hết tiền vay cho Ngân hàng thì ông mới biết tài sản của mình bị ngăn chặn. Do nhà đất ông mua bán hợp pháp, mua trước khi ông C khởi kiện bà T1 nên ông đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông C.

Bà Doãn Thiên T1 trình bày: Bà T1 chuyển nhượng nhà đất cho ông T trước, sau đó ông C mới khởi kiện ra tòa đòi nợ bà T1. Bà T1 đã bán căn nhà ở Quận 1 là tài sản riêng của bà T1 để trả một phần nợ cho ông C, còn nhà đất này là tài sản của vợ chồng bà, đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông T, bà Ngọc A; các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, không phải tẩu tán tài sản.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo của ông C, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông C đề nghị hoãn phiên tòa để định giá tài sản, nhằm xác định nhà đất mua bán có tương xứng giá trị không. Sau khi có kết quả định giá, giá nhà đất theo thị trường hiện nay là do biến động giá của bất động sản theo thời gian, không có căn cứ để cho rằng bà T1 tẩu tán tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

Đơn kháng cáo của ông Cao Minh C đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Về tố tụng: Ông C có yêu cầu độc lập hủy cập nhật sang tên nhà, đất tại 333/3/13 (tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh từ tên ông T2, bà T1 sang tên bà A nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khi giải quyết vụ án, lẽ ra Tòa án phải đưa Cơ quan cập nhật sang tên nhà đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mới phù hợp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc cập nhật sang tên là đúng quy định nên không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ 333/3/13 (tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích sử dụng 64,02m² và diện tích đất sử dụng chung 129,73m² thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của ông T2, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Sáu và bà Nguyễn Thị Độ, được cập nhật sang tên ngày 26/6/2002 (BL: 292).

[2.2]. Ngày 24/02/2012, bà T1 ký Hợp đồng bán nhà và quyền sử dụng đất trên cho bà A bằng giấy tay; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, thanh toán làm 3 đợt: Đợt 1 bà A đặt cọc trước cho bà T1, ông T2 số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 24/02/2012; đợt 2 bà A thanh toán cho bà T1, ông T2 số tiền là 200.000.000 đồng; đợt 3 bà A thanh toán cho bà T1, ông T2 số tiền còn lại là 100.000.000 đồng tại Phòng Công chứng sau khi ông T2 đi công tác nước ngoài về (BL: 116-117).

[2.3]. Thực hiện Hợp đồng, ngày 24/02/2012 bà A đặt cọc cho bà T1 200.000.000 đồng; ngày 27/02/2012 bà A thanh toán cho bà T1 200.000.000 đồng, bà T1 giao nhà và giấy tờ nhà cho bà A quản lý sử dụng. Đến ngày 28/9/2015, ông T2 đi nước ngoài về hai bên ký kết Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng nhà, đất tại số 333/3/13 (tầng 01) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, được Văn phòng Công chứng G công chứng số 017198, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 28/9/2015 (BL: 140-145). Ông T, bà A thanh toán 100.000.000 đồng còn lại cho ông T2, bà T1 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật sang tên bà A ngày 06/10/2015 (BL: 137).

[2.4]. Ngày 27/11/2012, ông C khởi kiện bà T1 tại tòa; ngày 03/10/2016, Chi cục thi hành án dân sự quận T ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 99/QĐ-CCTHADS thi hành Bản án số 241/2014/DSPT ngày 26/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: “Buộc bà T1 phải trả cho ông C số tiền 2.957.173.737 đồng”. Ngày 04/10/2016, Chi cục Thi hành án dân sự quận T có Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS nội dung: “Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà T1... Đối với tài sản: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số: 333/3/13 (một phần tầng 1 + tầng 4) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh” (BL: 136).

[2.5]. Từ những tài liệu và căn cứ trên, nhà đất tại số 333/3/13 (một phần tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh không phải là tài sản bà T1 thế chấp, vay nợ của ông C. Tháng 02/2012, bà T1 chuyển nhượng nhà đất với giá 500 triệu đồng và đã nhận số tiền 400 triệu đồng, giao giấy tờ và giao nhà cho ông T, bà A quản lý sử dụng trước khi ông C khởi kiện bà T1 tại tòa vào tháng 11/2012. Ông T2, bà T1 nhận đủ tiền chuyển nhượng và bà Nguyễn Thị Ngọc A đã được cập nhật sang tên nhà đất ngày 06/10/2015, trước khi Chi cục Thi hành án dân sự quận T ban hành Quyết định thi hành án và Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà T1 vào ngày 03 và 04/10/2016. Ngoài ra, ông C còn cho rằng nhà đất ông T2, bà T1 chuyển nhượng cho bà A với giá 500 triệu đồng tại thời điểm ngày 24/02/2012 là không tương xứng với giá trị nhà đất; ông C có đơn yêu cầu thẩm định giá, theo trả lời của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định giá Phương Đông tại Công văn số: 88.22/CV-PD ngày 16/5/2022 là không có cơ sở để thẩm định giá nhà đất trên tại thời điểm ngày 24/02/2012, ngày 28/9/2015. Do đó, không có căn cứ cho rằng ông T2, bà T1 tẩu tán tài sản và

Hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà T1 với bà A bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên bà A trên Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[3]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; không chấp nhận lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho ông C, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông C; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông C phải chịu án phí phúc thẩm;

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Cao Minh C; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 1701/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 1 Điều 118, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014, khoản 1 Điều 188, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ khoản 2, khoản 6 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Trần Mạnh T và bà Nguyễn Thị Ngọc A:

1.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí T2, bà Doãn Thiên T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A, được Văn phòng Công chứng G công chứng số 017198, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2015 là có hiệu lực pháp luật.

1.2. Đình chỉ yêu cầu công nhận nhà, đất tại địa chỉ 333/3/13 (tầng 1) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận có hồ sơ gốc số 5166/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2002 cho ông Huỳnh Sáu, bà Nguyễn Thị Độ, đã cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc A ngày 10/6/2015 là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí T2, bà Doãn Thiên T1 phải bồi thường cho ông T, bà Ngọc A số tiền 50.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Cao Minh C về việc yêu cầu tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí T2, bà Doãn Thiên T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A, được Văn phòng Công chứng G công chứng số 017198, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2015; yêu cầu tòa án hủy phần cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc A ngày 06/10/2015 tại Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 5166/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2002 cho ông Huỳnh Sáu, bà Nguyễn Thị Độ.

4. Kiến nghị Chi cục Thuế quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính của bà Nguyễn Thị Ngọc A, bà Doãn Thiên T1 và ông Nguyễn Chí T2 đối với giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà, đất số 333/3/13 (tầng 01) Đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giá chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Nguyên đơn là ông Trần Mạnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông T, bà Ngọc A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 (Một triệu Hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai số AA/2017/0007383 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T ngày 05/12/2017.

5.2. Bị đơn là ông Nguyễn Chí T2, bà Doãn Thiên T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà A được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

5.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Minh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được cản trừ với số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai số AA/2019/0092177 ngày 31/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Minh C phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0092927 ngày 30/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Cao Minh C nộp đủ án phí.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;

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

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận T;
- Các đương sự;
- Lưu VP(6), HS(1).

Đặng Văn Ý