

**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: 69/2021/DS-PT
Ngày 08 - 3 - 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và
hợp đồng vay tài sản.

**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 Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh;

Ông Nguyễn Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 576/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 916/2020/DS-ST ngày 03 tháng 7 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 146/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 2 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Thành C, sinh năm 1981.

Địa chỉ: đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Thái L, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: đường Q, Phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Võ Phước H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Kim X, sinh năm 1976.

Địa chỉ: đường L, phường P, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Văn Ph, sinh năm

1987. (vắng mặt)

Địa chỉ: chung cư P, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955. (có mặt)

Địa chỉ: Cư xá P, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nh, sinh năm

1984. (có mặt)

Địa chỉ: đường L, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1979.

Địa chỉ: đường L, phường P, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm

1990. (có mặt)

Địa chỉ: Hương lộ 3, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Đặng Thành T1, sinh năm 1932.

Địa chỉ: đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Đặng Anh T2, sinh năm

1969. (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ông Đặng Anh T2, sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Ông Đặng Thành Ch, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: đường thị trấn T, ấp Tân Thới II, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/. Ông Đặng Quốc Th, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/. Bà Đặng Thị Thanh Th, sinh năm 1968.

Địa chỉ: W L DR F MO 63026, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Bà Trịnh Thùy Tr, sinh năm 1970.

(có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2, ông Ch, ông Th, bà Th: Luật sư Võ Phước H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

8/. Văn phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường H, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Phi L, sinh năm 1977. (vắng mặt)
Địa chỉ: đường Ng, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Thanh S và ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đặng Thành C trình bày:

Ông Đặng Thành T1 (cha của ông Đặng Thành C) là chủ sở hữu nhà ở và khu đất diện tích 1.254,9m², số thửa 701, tờ bản đồ số 50, loại đất ODT, tọa lạc tại đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/7/2012, ông T1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông C để thế chấp lấy tiền làm ăn. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông C đã đến gặp bà Phạm Thị Kim X để vay số tiền 100.000.000 đồng. Bà X yêu cầu biện pháp bảo đảm là ông C phải ký hợp đồng mua bán công chứng khu đất nêu trên cho em bà X là ông Phạm Thanh S. Vì quá cần tiền làm ăn và quá tin bà X nên ông C đã đồng ý. Hai bên đã ký “Giấy xác nhận vay tiền và cam kết trả nợ” ngày 18/7/2012 với nội dung: ông C cam kết vay của bà X 100.000.000 đồng với thời hạn vay là 02 năm, lãi suất 3%/tháng. Sau đó, hai bên ra Phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/7/2012 nhưng thực chất đây chỉ là hợp đồng thế chấp. Bà X cam kết chỉ giữ giấy tờ nhà, khi nào ông C trả tiền thì hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có công chứng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng xong bà X lại vi phạm thỏa thuận đi đăng bộ sang tên. Hành vi của bà X là đi ngược lại với thỏa thuận ban đầu là bà X chỉ giữ giấy tờ chứ không được sang tên vì đây không phải là hợp đồng mua bán mà chỉ là hợp đồng thế chấp tài sản để vay tiền. Trong thời gian vay, ông C có thanh toán cho bà X số tiền lãi 1.500.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 18/8/2012 có chữ viết chữ ký của bà Phạm Thị Kim X, đồng thời bà X có xác nhận kể từ ngày 18/8/2012 về sau bà X sẽ không tính tiền lãi của ông C đối với khoản nợ 100.000.000 đồng nêu trên.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có công chứng nhận của Văn phòng công chứng C ngày 18/7/2012 là vô hiệu vì đây là một giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác là thế chấp tài sản để vay tiền. Nguyên đơn đồng ý trả cho bà X số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Phạm Thị Kim X ủy quyền cho ông Hoàng Văn Ph đại diện trình bày:

Bà X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ giấy vay tiền và cam kết trả nợ ngày 18/7/2012 giữa ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị Kim X thể hiện: ông C có nợ bà X số tiền 4.500.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là 01 năm, lãi suất 2,5%/tháng, đồng thời thỏa thuận nếu ông C không trả lãi và gốc đúng hạn thì ông S được quyền đóng thuế đăng bộ căn nhà đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà X thừa nhận Giấy xác nhận vay tiền và cam kết trả

nợ ngày 18/7/2012, với số tiền 100.000.000 đồng giữa ông C và bà X là chữ ký của bà X, nhưng thực chất không có khoản vay này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thành C và ông Phạm Thanh S là hợp pháp, có công chứng và là ý chí của hai bên. Do nguyên đơn đã vi phạm thời hạn trả nợ nên bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh lập tại Văn phòng Công chứng C giữa ông Đặng Thành C và ông Phạm Thanh S. Hiện nay Giấy chứng nhận sở hữu vẫn đứng tên ông Đặng Thành T1, ông S chưa thực hiện được việc đăng bộ sang tên.

Bị đơn bà Phạm Thị Kim X ủy quyền cho ông Hoàng Văn Ph đại diện thừa nhận bà X có vay của ông Nguyễn Văn T số tiền 4.000.000.000 đồng, hiện nay không còn khả năng trả nợ, bà X đồng ý trả cho ông T số tiền trên bằng tài sản bảo đảm là nhà, đất tọa lạc tại số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra bị đơn không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Cẩm Nh trình bày:

Ngày 22/8/2012, ông Nguyễn Văn T có cho bà Phạm Thị Kim X vay số tiền 3.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền có chứng nhận của Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 30/12/2012, bà vay thêm của ông T số tiền 330.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản nợ, tiền thuê nhà và tiền lãi đến ngày 30/12/2012, bà X nợ ông T 4.000.000.000 đồng theo giấy xác nhận vay tiền và cam kết trả nợ của bà X ngày 30/12/2012.

Để đảm bảo cho các khoản nợ trên, ông Phạm Thanh S (là em của bà X) đồng ý dùng tài sản là căn nhà và đất tại địa chỉ đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy cam kết của ông Phạm Thanh S ngày 30/12/2012. Tài sản đảm bảo trên, ông S nhận chuyển nhượng của ông Đặng Thành T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập tại Văn phòng công chứng C ngày 18/7/2012, chưa trước bạ và đăng bộ.

Khi vay tiền bà X có đưa cho ông T tất cả các giấy tờ bản chính liên quan đến nhà đất tại số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay ông T vẫn đang giữ bản chính.

Nay ông T yêu cầu bà X và ông S có nghĩa vụ cho ông T số tiền vốn là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 2%/tháng tính từ ngày 30/12/2012 cho đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời bổ sung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Đặng Thành C ủy quyền cho ông Đặng Thành T1 đại diện với ông Phạm Thanh S lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 18/7/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh S ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L đại diện trình bày:

Ông S là em ruột của bà Phạm Thị Kim X và được bà X nhờ đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh lập tại Văn phòng Công chứng C

ngày 18/7/2012.

Ông có nghe bà X nói, ông C nợ bà X 4.500.000.000 đồng và ông C, bà X có đến gặp ông Nguyễn Văn T về việc tiền bạc.

Do khoản nợ của ông C nên bà X không có tiền trả nợ vay 4.000.000.000 đồng cho ông T. Bà X dùng giấy tờ của ông C đã ký chuyển nhượng để thế chấp cho ông T và yêu cầu ông S làm cam kết nếu bà X không trả được tiền cho ông T thì ông T được quyền đi đăng bộ căn nhà trên. Tháng 8/2012, ông S có ký hợp đồng ủy quyền công chứng cho ông T theo ý của bà X. Ông S chỉ đứng tên dùm hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà X. Ông không liên quan gì đến việc vay mượn giữa bà X, ông C và ông T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh lập tại Văn phòng Công chứng C giữa ông Đặng Thành T1 và ông Phạm Thanh S là đúng quy định pháp luật.

Ngày 22/8/2012 và ngày 31/12/2012, ông Phạm Thanh S có ký giấy thỏa thuận và giấy cam kết với nội dung, trường hợp bà Phạm Thị Kim X không trả được tiền cho ông Nguyễn Văn T thì ông S đồng ý dùng căn nhà số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho việc trả tiền ông T. Ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Thành C và ông Phạm Thanh S. Ngoài ra ông S không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Anh T2 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Thành T1 trình bày:

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Đặng Thành T1 đứng tên nhưng thực sự đây là tài sản chung của ông T1, ông Ch, ông T2, ông Th, bà Th và ông C. Vì sau khi bà Đặng Thị V (vợ của ông T1) mất thì gia đình có thỏa thuận sẽ giao toàn bộ nhà đất cho ông T1 đứng tên chủ sở hữu (do sợ đóng thuế thu nhập cá nhân).

Khi phát hiện việc ông S thực hiện việc đăng bộ thì gia đình ông có ra Ủy ban xã để hòa giải thì bà X có cam kết trong thời hạn 06 tháng sẽ trả lại giấy tờ nhà.

Nay ông C tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Phạm Thanh S mà không có sự đồng ý của anh em trong gia đình. Do đó, các ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có chứng nhận của Văn phòng công chứng C ngày 18/7/2012 và buộc bà X phải giao trả lại cho gia đình ông bà bản chính giấy tờ nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc Th, ông Đặng Thành Ch, bà Đặng Thị Thanh Th ủy quyền cho bà Trịnh Thùy Tr đại diện trình bày thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C trình bày:

Ngày 18/7/2012, Văn phòng Công chứng C có chứng nhận theo yêu cầu của ông Đặng Thành C - đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Thành T1 (bên bán -

chuyển nhượng) và ông Phạm Thanh S (bên mua - nhận chuyển nhượng) hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 008214 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng C chứng nhận. Khi thực hiện việc chứng nhận nhận hợp đồng nêu trên, Văn phòng công chứng căn cứ các chứng từ do người yêu cầu công chứng cung cấp, gồm có: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 964/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2008, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 14/4/2012; Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 30/3/2012; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 008085, quyền số 04 ngày 17/7/2012 và Giấy tờ tùy thân của hai bên (chứng minh nhân dân và hộ khẩu). Do đó, căn cứ các chứng từ mà người yêu cầu công chứng cung cấp và căn cứ vào các quy định của pháp luật, sau khi kiểm tra hệ thống mạng ngăn chặn của Sở Tư pháp và sau khi đối chiếu, kiểm tra năng lực hành vi của những người tham gia giao dịch, Văn phòng Công chứng đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 008214 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng C chứng nhận giữa ông Đặng Thành C - đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Thành T1 (bên bán - chuyển nhượng) và ông Phạm Thanh S (bên mua - nhận chuyển nhượng).

Do đó, Văn phòng Công chứng C khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012 nêu trên là hợp pháp, hợp lệ, đúng pháp luật, phù hợp với ý chí mong muốn, nguyện vọng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng và hình thức, nội dung của văn bản không vi phạm với các quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 916/2020/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 121, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 298, Điều 343, Điều 471, Điều 473, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2009.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thành C.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có chứng nhận của Văn phòng Công chứng C ngày 18/7/2012, giữa ông Đặng Thành T1 do ông Đặng Thành C đại diện theo ủy quyền và ông Phạm Thanh S đối với toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do giả tạo.

Ghi nhận ông Đặng Thành C có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Kim X số tiền vay là 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.

Buộc bà Phạm Thị Kim X và ông Phạm Thanh S có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền vay vốn là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) và tiền lãi là 2.816.500.000 đồng. Tổng cộng, bà X và ông S phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền vốn và lãi là 6.816.500.000đ (sáu tỷ tám trăm mười sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chậm thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại bản chính các giấy tờ nhà, đất cho ông Đặng Thành C như sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 964/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2008; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Đặng Thành T1 do ông Đặng Thành C đại diện theo ủy quyền và ông Phạm Thanh S có chứng nhận của Văn phòng công chứng C ngày 18/7/2012; Hợp đồng ủy quyền của ông Đặng Thành T1 cho ông Đặng Thành C có chứng nhận của Văn phòng công chứng C ngày 17/7/2012; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà - đất số 71/TB-CCT ngày 30/3/2012 của Chi cục Thuế huyện B; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 71/TB-CCT của Chi cục Thuế huyện B ngày 30/3/2012.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/7/2020, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/7/2020, ông Phạm Thanh S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh S xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo; ông Nguyễn Văn T xin rút lại yêu cầu kháng cáo và rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh S xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Thanh S. Ông Nguyễn Văn T xin rút lại yêu cầu kháng cáo và rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập trong vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi,

tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Thanh S, ông Nguyễn Văn T làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn bà Phạm Thị Kim X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Phạm Thị Kim X.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/7/2012:

Ông Đặng Thành C xác định không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông Phạm Thanh S; thực chất do ông C vay của bà Phạm Thị Kim X số tiền 100.000.000 đồng nên lập hợp đồng chuyển nhượng với ông Phạm Thanh S (em của bà X) để đảm bảo khoản vay. Bà Phạm Thị Kim X thừa nhận không có việc chuyển nhượng; việc ông C và ông S hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo khoản vay 4.500.000.000 đồng mà ông C vay bà X. Ông Phạm Thanh S thừa nhận ông chỉ đứng tên giùm bà Phạm Thị Kim X trên hợp đồng chuyển nhượng; ông S không liên quan đến giao dịch của các đương sự.

Tại Giấy xác nhận vay tiền và cam kết trả nợ ngày 18/7/2012, ông Đặng Thành C xác nhận có vay của bà Phạm Thị Kim X số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 02 năm kể từ ngày 18/7/2012 đến ngày 18/7/2014, để đảm bảo số tiền vay trên ông C ký công chứng mua bán căn nhà đường Đ cho ông Phạm Thanh S là em ruột của bà Phạm Thị Kim X. Giấy xác nhận vay tiền có chữ ký của bà Phạm Thị Kim X, ông Phạm Thanh S xác nhận nội dung cam kết của ông C là đúng.

Ngày 18/8/2012, bà Phạm Thị Kim X lập giấy biên nhận có nội dung bà X có nhận của ông C 1.500.000 đồng; vì thời gian qua bà X có lấy sổ nhà đất của ông C vay chỗ khác nên bà chỉ lấy nửa tháng tiền lãi; từ nay về sau bà X không lấy tiền lãi của ông C.

Tại biên bản hòa giải do UBND xã A, huyện B lập ngày 24/8/2012, bà X trình bày “Tôi không tiến hành đăng bộ phận đất nói trên. Giấy chứng nhận phần đất nói trên tôi đã tiến hành thế chấp cho người khác. Do gia đình anh Công có nhu cầu, tôi sẽ trả lại Giấy chứng nhận cho Công trong vòng 6 tháng mà tôi không lấy tiền lãi”.

Ngày 27/12/2012, bà Phạm Thị Kim X lập giấy xác nhận có nội dung: “Vào 20 giờ ngày 27/12/2012, tôi có nhờ ông C đến gặp ông T ký nhận bảo lãnh tiền lãi với số tiền 112.500.000 đồng với ông T là không có thật. Vì trường hợp cấp bách tôi có nhờ ông làm như vậy để trả tiền cho người ta. Qua sự việc trên, ông C chỉ vay của tôi 140.000.000 đồng không phải 4.500.000.000 đồng. Vì cứu mạng tôi nên tôi năn nỉ ông làm vậy”.

Lời trình bày của ông C và nội dung xác nhận của bà X, ông S tại các văn bản trên phù hợp với nội dung của Hợp đồng vay tiền có chứng nhận của Văn phòng công chứng C ngày 02/8/2012 có nội dung bà X cho ông C vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Từ các chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/7/2012 giữa ông Đặng Thành C và ông Phạm Thanh S đối với nhà đất số đường Đ là giả tạo, nhằm che giấu quan hệ vay tiền giữa ông C và bà X. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/7/2012 vô hiệu, buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn tiền vay, buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho nguyên đơn các giấy tờ liên quan đến nhà đất số đường Đ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh S đồng ý với quyết định trên của bản án sơ thẩm và rút lại yêu cầu kháng cáo. Căn cứ Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Thanh S; giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với nội dung giải quyết nêu trên.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T:

Ông Nguyễn Văn T có yêu cầu độc lập đề nghị buộc bà X, ông S phải liên đới trả cho ông số tiền vay 4.000.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay từ 22/8/2012 đến ngày 22/8/2013; đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/7/2012 giữa ông Đặng Thành C và ông Phạm Thanh S có hiệu lực pháp luật; trường hợp bà X, ông S không thanh toán được nợ vay thì ông T được xử lý tài sản thế chấp nhà đất số đường Đ để đảm bảo khoản vay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T xin rút lại yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập trong vụ án. Nguyên đơn ông Đặng Thành C (có ông Hoàng Thái L đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh S (có ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền) đồng ý với việc rút yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T. Bà Phạm Thị Kim X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm; quá trình xét xử sơ thẩm bà X cũng không tham gia phiên tòa thể hiện bà X đã từ bỏ quyền lợi của mình trong vụ án. Mặt khác, việc ông Nguyễn Văn T rút lại yêu cầu độc lập cũng không gây bất lợi cho bà X. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút lại yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T; hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Thanh S phải chịu 300.000 đồng; ông Nguyễn Văn T phải chịu 150.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, Điều 299, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Thanh S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 916/2020/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về các nội dung sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thành C.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có chứng nhận của Văn phòng Công chứng C ngày 18/7/2012, giữa ông Đặng Thành T1 do ông Đặng Thành C đại diện theo ủy quyền và ông Phạm Thanh S đối với toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do giả tạo.

Ghi nhận ông Đặng Thành C có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Kim X số tiền vay là 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chậm thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại bản chính các giấy tờ nhà, đất cho ông Đặng Thành C như sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 964/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2008; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Đặng Thành T1 do ông Đặng Thành C đại diện theo ủy quyền và ông Phạm Thanh S có chứng nhận của Văn phòng công chứng C ngày 18/7/2012; Hợp đồng ủy quyền của ông Đặng Thành T1 cho ông Đặng Thành C có chứng nhận của Văn phòng công chứng C ngày 17/7/2012; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà - đất số 71/TB-CCT ngày 30/3/2012 của Chi cục Thuế huyện B; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 71/TB-CCT của Chi cục Thuế huyện B ngày 30/3/2012.

2/. Chấp nhận việc rút yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T.

Hủy một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 916/2020/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà Phạm Thị Kim X và ông Phạm Thanh S có nghĩa vụ cho ông T số tiền vốn là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 2%/tháng tính từ ngày 30/12/2012 cho đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Đặng Thành C ủy quyền cho

ông Đặng Thành T1 đại diện với ông Phạm Thanh S lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 18/7/2012.

3/. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

4/. Ông Phạm Thanh S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Phạm Thanh S đã nộp theo biên lai thu số 0092175 ngày 31/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; đương sự đã thực hiện xong.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn T đã nộp theo biên lai thu số 0092152 ngày 29/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông Nguyễn Văn T được nhận lại 150.000 đồng.

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

6/. Trong 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (10);
- Lưu VP(3), HS(2). 20b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy