

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 632/2020/ DS - PT

Ngày: 06-7-2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**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 Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Vân

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, 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 Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 và ngày 6 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 227/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2674 /2020/QĐ - PT ngày 29 tháng 5 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6756/2020/QĐ-PT ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 170F đường L, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Thùy H, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số 528 đường C, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Xuân Đ – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* 1. Ông Nguyễn Dũng T, sinh năm 1946.

2. Bà Võ Thị Thanh V, sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: Số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà V: Bà Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 20 đường R, phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn G - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Minh U, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 170F đường L, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thùy H, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số 528 đường C, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông U: Luật sư Phạm Xuân Đ – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1982.

3. Em Nguyễn Tấn L, sinh năm 2010 (Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Tiến D).

4. Ông Nguyễn Hồng E, sinh năm 1976.

5. Em Nguyễn Phương Thảo V, sinh năm 2006.

6. Em Nguyễn Mai Nhật P, sinh năm 2014.

7. Em Nguyễn Duy K, sinh năm 2016.

Người đại diện theo pháp luật của V, P, K: ông Nguyễn Hồng E.

8. Bà Mai Thị C, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến D, ông Nguyễn Hồng E, bà Mai Thị C: Bà Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1972 (có mặt).

9. Phòng công chứng Q Thành phố Hồ Chí Minh.

Trưởng phòng: Ông Từ Dương N.

Địa chỉ : số 278 đường Y, phường U, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – bà Võ Thị Thanh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/11/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn – bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Ngọc Y trình bày:

Vào ngày 05/7/2012, bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Dũng T, bà Võ Thị Thanh V có ký kết với nhau hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng Q, số công chứng 23300, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng, ông T và bà V đồng ý bán cho bà N căn nhà số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng. Ngay khi ký hợp đồng, bà N đã giao đủ số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng cho ông T và bà V. Việc giao nhận tiền được lập bằng biên nhận giao nhận tiền ngày 05/7/2012 có chữ ký của ông T và bà V. Để làm được thủ tục sang tên trước bạ cho bà N thì phải đo vẽ lại hiện trạng căn nhà, nhưng khi bà N tiến hành các thủ tục thì phía bà V chống đối, không hợp tác, không cho nhân viên đo đạc đo vẽ, vì vậy bà N vẫn chưa thực hiện được thủ tục sang tên trước bạ và ông T và bà V cũng chưa giao nhà cho bà N.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Dũng T và bà Võ Thị Thanh V và những người đang cư trú tại căn nhà số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả cho bà N căn nhà số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phía nguyên đơn đồng ý với kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 31/8/2016 và không yêu cầu định giá lại.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Võ Thị Thanh V và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày:

Vào năm 2012, do cần tiền mở rộng việc mua bán hàng tạp hóa và trả nợ nên khi được bà Nguyễn Thị N hứa cho vay số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng, ông T bà V đã thế chấp căn nhà số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N để đảm bảo thỏa thuận vay nợ trên bằng hợp đồng công chứng mua bán nhà số 23300, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Q, với số tiền là 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng, bà N đã cho ông T và bà V ký nhiều giấy tờ nên ông T, bà V không phát hiện trong đó có bao gồm cả biên nhận giao nhận tiền ngày 05/7/2012 và sau đó cầm toàn bộ giấy tờ bản chính căn nhà và không giao số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng cho vợ chồng ông T, bà V.

Nay phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hai bên chỉ thỏa thuận việc vay mượn tiền chứ không phải bán nhà, bà N cũng không giao cho ông T, bà V số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng như đã thỏa thuận.

Phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên đề ngày 05/7/2012; yêu cầu bà N phải trả lại bản chính các giấy tờ của căn nhà trên bao gồm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bản vẽ hiện trạng nhà, đất, tờ kê khai lệ phí trước bạ.

Phía bị đơn đồng ý với kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 31/8/2016 và không yêu cầu định giá lại.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Minh U – ông Lê Ngọc Y trình bày: Ông U đồng ý với toàn bộ ý kiến, yêu cầu của bà N và không trình bày gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến D, ông Nguyễn Hồng E, bà Mai Thị C – bà Nguyễn Thị Mỹ A trình bày: Ông D, ông E, bà C đồng ý với ý kiến, yêu cầu của ông T, bà V và không trình bày gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Trình tự, thủ tục của việc công chứng hợp đồng mua bán nhà ngày 05/7/2012 giữa ông Nguyễn Dũng T, bà Võ Thị Thanh V và bà Nguyễn Thị N là phù hợp với quy định của pháp luật, có căn cứ pháp lý dựa trên ý chí của các bên giao kết nên hợp đồng mua bán nhà 05/7/2012 giữa ông Nguyễn Dũng T, bà Võ Thị Thanh V và bà Nguyễn Thị N có giá trị thi hành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Buộc ông Nguyễn Dũng T và bà Võ Thị Thanh V, ông Nguyễn Tiến D, em Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Hồng E, em Nguyễn Phương Thảo V, bà Mai Thị C và em Nguyễn Mai Nhật P phải giao trả cho bà Nguyễn Thị N và ông Hoàng Minh U nhà đất số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, nhằm thửa số 325, tờ bản đồ số 2 Bộ địa chính xã X, huyện H (theo tài liệu 02/CT-UB), nhằm thửa số 33, 36 và Đường tờ bản đồ số 30 Bộ địa chính phường X, Quận S (theo tài liệu năm 2004), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 601 do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/1990 và bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 44514/ĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập ngày 11/5/2016 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Việc thực hiện nội dung trên do các bên đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 05/7/2012, số công chứng 23300, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất tọa lạc tại số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả lại bản chính các giấy tờ của căn nhà trên bao gồm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bản vẽ hiện trạng nhà đất, tờ khai lệ phí trước bạ.

3. Về án phí:

3.1. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 34.500.000 (ba mươi bốn triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006937 ngày 20/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Dũng T và bà Võ Thị Thanh V không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Dũng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023252 ngày 22/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 08 tháng 01 năm 2020, bà Võ Thị Thanh V có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn phản tố; Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Nguồn gốc nhà đất số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh do bị đơn mua hóa giá theo hợp đồng hóa giá nhà, được Sở nhà đất TP.HCM cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 601 ngày 20/11/1990 với diện tích xây dựng là 49m², diện tích khuôn viên là 120m². Năm 1995, bị đơn sửa chữa nhà và đến năm 1998 có lập bản vẽ hiện trạng với diện tích xây dựng là 97,58m², trong đó phần tăng thêm không được công nhận. Đến năm 2004, bị đơn sửa chữa xây dựng lần hai với diện tích tăng thêm là 127,1m² đúng như bản vẽ hiện trạng được lập năm 2016 và biên bản thẩm định tại chỗ. Bị đơn có xin giấy phép, nhà thầu có lập bản vẽ nhưng đã thất lạc các tài liệu này. Ngày 5/7/2012, bị đơn và nguyên đơn có ký Hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng Q, nhưng đây là hợp đồng giả cách, thực tế không có việc mua bán nhà mà chỉ là thỏa thuận việc vay mượn tiền. Bị đơn xác nhận chữ ký, dấu lấn tay trên biên bản giao nhận tiền là của bị đơn nhưng trên biên bản giao nhận không có nội dung “bị đơn nhận tiền”. Vì bị đơn chưa nhận tiền nên cũng không có chứng cứ vay mượn. Nay bà V kháng cáo đề nghị hủy án với các lý do: Hợp đồng mua bán nhà là giả cách cho thỏa thuận vay mượn tiền; tờ biên bản giao nhận tiền không có nội dung bị đơn nhận tiền; giấy tờ nhà được cấp năm 1990 và bản vẽ 1998 có thay đổi hiện trạng và đã thay đổi hiện trạng lần thứ hai diện tích 127,1m² chưa tính phần tài sản xây dựng khác so với diện tích nhà đất được cấp ban đầu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Về mặt pháp lý, Hợp đồng mua bán nhà là đúng, hai bên có giao kết Hợp đồng mua bán nhưng thực chất là để vay tiền như những lần trước đó mà bà V, ông T đã làm. Do bị đơn tin người, có sơ suất trong việc giao toàn bộ giấy tờ nhà bản chính cho nguyên đơn nhưng tại biên bản đối chất ngày 18/6/2019 nguyên đơn có khai “bà V xác nhận đã nhận đủ”, nhưng không có giấy tờ nào xác nhận bà V đã nhận đủ tiền, đề nghị nguyên đơn nộp giấy xác nhận này. Hợp đồng mua bán nhà là đảm bảo cho việc vay mượn tiền của hai bên nhưng thực tế không có việc giao nhận số tiền 1,3 tỷ đồng giữa các bên. Đơn khởi kiện đầu tiên, nguyên đơn đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà, đòi lại tiền và khoản chênh lệch sau đó mới bổ sung yêu cầu đòi nhà, do đó không có căn cứ nào để đòi nhà. Ngoài ra, căn nhà đã hai lần thay đổi hiện trạng nhưng khi mua bán nhà vẫn xác nhận thông tin theo hiện trạng cũ (1990), có thể nói ở đây là cho vay tiền nên các bên không quan tâm đến diện tích thay đổi này. Đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận đơn kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hoàng Minh U trình bày: không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N, ông U trình bày: Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch mua bán nhà không phải vay mượn cũng không phải là giả cách như trình bày của phía bị đơn cũng như Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn, thể hiện: Hợp đồng mua bán nhà được ký tại Phòng công chứng, có hình thức và nội dung phù hợp theo Điều 122 Luật nhà ở nên có hiệu lực từ thời điểm công chứng. Số tiền mua bán nhà là 1,3 tỷ đồng đã giao đủ theo biên bản giao nhận ngày 5/7/2012. Tại cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh có việc vay mượn tiền giữa hai bên. Thời điểm mua bán nhà theo đúng bản vẽ hiện trạng năm 2016, thời điểm đó do chưa hoàn công nên các bên sử dụng Giấy chứng nhận quyền sở hữu năm 1990, bản vẽ năm 1998, tờ khai trước bạ năm 1998 nhưng theo hợp đồng là bán toàn bộ căn nhà. Đồng thời có thể hiện phần diện tích không được công nhận thì nguyên đơn tự nguyện chấp hành. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà A đại diện cho ông T, ông Nguyễn Tiến D, ông Nguyễn Hồng E, bà Mai Thị C thống nhất với yêu cầu kháng cáo của bà V.

Phòng công chứng Q đề nghị xét xử vắng mặt nhưng có đơn trình bày: Ngày 5/7/2012, Công chứng viên Phòng công chứng Q có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà đối với nhà đất số 20 xã X, huyện H (nay là phường X, Quận S), TP.HCM giữa bên bán là ông Nguyễn Dũng T, bà Võ Thị Thanh V và bên mua là bà Nguyễn Thị N. Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 35, 36 Luật Công chứng. Trên cơ sở ý chí của các bên và giấy tờ pháp lý do cơ quan có thẩm quyền cấp, Công chứng viên đã soạn thảo “Hợp đồng mua bán nhà” cho các bên. Sau khi tự đọc lại nội dung hợp đồng, được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả pháp lý của hợp đồng, các bên đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng (các bên còn tự ghi nhận sự tự nguyện này trong hợp đồng). Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định nên đã tiến hành ký công chứng. Do vậy, việc công chứng hợp đồng mua bán này là phù hợp với quy định pháp luật, trên cơ sở ý chí tự nguyện thể hiện của các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng này. Như vậy, trình tự, thủ tục việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà nêu trên của Công chứng viên Phòng công chứng Q là phù hợp với quy định pháp luật, có căn cứ pháp lý và dựa trên ý chí thể hiện của các bên giao kết. Theo quy định của pháp luật về công chứng, văn bản công chứng có giá trị thi hành.

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

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà số công chứng 23300 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng Q chứng nhận cùng lời xác nhận của nguyên đơn và bị đơn thì xác định ngày 05/7/2012 ông Nguyễn Dũng T, bà Võ Thị Thanh V đã ký bán căn nhà số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị N với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, phương thức thanh toán một lần sau khi hoàn tất thủ tục mua bán tại Phòng công chứng.

Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên thì ông T và bà V chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng dựa vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 601 ngày 20/11/1990 của Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông T. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định hiện trạng căn nhà đã thay đổi sửa chữa, xây dựng thêm vào năm 1998 và năm 2004 nhưng chưa hoàn công và chưa được cấp giấy tờ hợp lệ đối với phần diện tích đất dư ra so với giấy tờ năm 1990 cũng như phần diện tích nhà xây dựng thêm. Lời trình bày này của bị đơn phù hợp với tài liệu chứng cứ là Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2016. Nhận thấy, ngày 05/12/2012 nguyên đơn và bị đơn tiến hành ký Hợp đồng mua bán căn nhà số 20, xã X, huyện H, (nay là phường X, Quận S) là không đúng quy định của pháp luật, vô hiệu theo khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không thừa nhận có việc nhận số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng căn cứ Biên bản giao nhận tiền ngày 05/7/2012 thì có căn cứ xác định bị đơn có nhận của bà N số tiền 1.300.000.000 đồng. Trong vụ án này, các đương sự xác định chưa có việc nhận nhà. Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, cần buộc ông T, bà V trả lại cho bà N số tiền 1.300.000.000 đồng. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Thanh V. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 06/01/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 34/2020/QĐ-SCBS ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận S theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên hợp đồng mua bán ngày 05/7/2012, số công chứng 23300, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Q bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng mua bán ngày 05/7/2012, số công chứng 23300, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất tọa lạc tại số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thời hạn kháng cáo: ngày 6 tháng 01 năm 2020, Tòa án nhân Quận S đưa vụ án ra xét xử và tuyên bản án số 04/2020/DS-ST. Ngày 08 tháng 01 năm 2020, bị đơn bà Võ Thị Thanh V có đơn kháng cáo bản án. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Thanh V còn trong hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Hợp đồng mua bán nhà được xác lập vào ngày 5/7/2012, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, tuy nhiên việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp đòi tài sản” là chưa chính xác. Đây không phải là quan hệ đòi tài sản, vì việc giao nhà là nghĩa vụ của bên bán trong Hợp đồng mua bán nhà. Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà”.

[4] Nguồn gốc nhà đất tranh chấp: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của đại diện bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở xác định nhà đất số 20 xã X, huyện H (nay là đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 601 do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/1990 thuộc sở hữu của bị đơn (do ông Nguyễn Dũng T đứng tên).

[5] Về diện tích nhà đất:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 601 do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/1990 cho ông Nguyễn Dũng T thể hiện: diện tích xây dựng 49m², diện tích đất toàn khuôn viên là 120m².

- Tại bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty Tư vấn – XD EC lập ngày 11/6/1998, thể hiện: diện tích xây dựng 97,58m², diện tích xây dựng có quyền sở hữu 49m², diện tích xây dựng thêm không có quyền sở hữu 48,58m², diện tích xây dựng vi phạm lộ giới 9,18m² được Phòng Quản lý đô thị Quận S xác nhận: hiện trạng căn nhà số 20, phường X, Quận S đã được sửa chữa mở rộng. Trong đó: phần diện tích xây dựng có quyền sở hữu: 49m², phần diện tích tự xây dựng: 48,58m² thêm chưa có quyền sở hữu.

- Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 11/5/2016 thì diện tích sử dụng là 127,1m².

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận: vào năm 2004 căn nhà trên đã được sửa chữa thay đổi hiện trạng với diện tích sử dụng 127,1m² đúng như bản vẽ hiện trạng năm 2016 và biên bản thẩm định của Tòa sơ thẩm.

Như vậy, căn cứ vào lời trình bày và sự thừa nhận của đại diện theo ủy quyền của bị đơn có cơ sở xác định nhà đất số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S đã thay đổi hiện trạng từ năm 2004 với diện tích sử dụng là 127,1m² và hiện trạng nhà đúng với bản đồ hiện trạng vị trí được lập năm 2016.

[6] Ngày 5 tháng 7 năm 2012, tại Phòng công chứng Q, TP.HCM, ông Nguyễn Dũng T, bà Võ Thị Thanh V và bà Nguyễn Thị N ký Hợp đồng mua bán nhà có nội dung: Bên bán (gọi tắt là bên A): ông Nguyễn Dũng T có vợ là bà Võ Thị Thanh V. Là đồng chủ sở hữu căn nhà tại số 20 xã X, huyện H (nay là phường X, Quận S), TP.HCM. Căn cứ theo các chứng từ sở hữu: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 601 do Sở nhà đất TP.HCM cấp ngày 20/11/1990, bản vẽ ngày 11/6/1998, trước bạ ngày 25/6/1998; Bên mua (gọi tắt là bên B): bà Nguyễn Thị N. Bằng hợp đồng này, Bên A bán cho Bên B toàn bộ căn nhà với giá mua bán toàn bộ căn nhà là 1.300.000.000 đồng.

Nhận thấy, vào ngày 5/7/2012, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện với nhau một giao dịch dân sự được thể hiện bằng Hợp đồng mua bán nhà có công chứng. Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà, Công chứng viên của Phòng công chứng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên, các bên đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận khi ký hợp đồng mua bán nhà không bị ai ép buộc đồng thời Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cũng nhìn nhận về mặt pháp lý Hợp đồng mua bán nhà là đúng. Do đó, về mặt hình thức, Hợp đồng mua bán nhà ngày 5/7/2012 đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tại Điều 117, 119 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014.

[7] Xét yêu cầu của bị đơn đề nghị xác định Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu do giả tạo, theo bị đơn tuy thừa nhận có ký Hợp đồng mua bán nhà nhưng bị đơn không thừa nhận có việc mua bán nhà, Hợp đồng mua bán nhà đã ký chỉ là giả cách để bảo đảm cho thỏa thuận vay mượn tiền giữa nguyên đơn và bị đơn.

Nhận thấy, bị đơn cho rằng Hợp đồng mua bán nhà là giả tạo, tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không xuất trình được tài liệu chứng minh có việc thỏa thuận vay mượn tiền giữa các bên. Bị đơn không chứng minh được giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch vay mượn tiền cũng không chứng minh được giao dịch mua bán nhà là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay mượn tiền; Phía nguyên đơn không thừa nhận có việc cho vay.

Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ngày 5 tháng 7 năm 2012 được ký kết tại tại Phòng Công chứng, số công chứng 23300, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD là đúng quy định của pháp luật và bị đơn không có chứng cứ chứng minh Hợp đồng mua bán nhà là giả tạo. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của bị đơn cũng như phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[8] Xét việc bị đơn không thừa nhận số tiền mua bán nhà 1.300.000.000 đồng: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận: Bị đơn thừa nhận chữ ký, dấu lẫn tay trên Biên bản giao nhận tiền nhưng trên biên bản giao nhận không có nội dung “bị đơn nhận tiền”, do đó bị đơn khẳng định không nhận số tiền này.

Nhận thấy, tại Biên bản bàn giao – nhận tiền ngày 05 tháng 7 năm 2012, có nội dung: Bên A (Bên nhận tiền): ông Nguyễn Dũng T, bà Võ Thị Thanh V; Bên B (Bên giao tiền): bà Nguyễn Thị N. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 23300 đã được Phòng công chứng Q chứng nhận ngày 5 tháng 7 năm 2012. Hai bên chúng tôi cùng ký biên bản giao nhận tiền như sau: Bên A nhìn nhận đã nhận của Bên B số tiền là 1.300.000.000 VNĐ (Một tỷ ba trăm triệu đồng) vào ngày 05 tháng 7 năm 2012, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 23300 đã được Phòng công chứng Q chứng nhận ngày 5 tháng 7 năm 2012.

Như vậy, căn cứ vào nội dung tại Biên bản bàn giao – nhận tiền ngày 05 tháng 7 năm 2012 thì bên A (Bên nhận tiền): ông Nguyễn Dũng T, bà Võ Thị Thanh V nhìn nhận đã nhận của Bên B (Bên giao tiền): bà Nguyễn Thị N số tiền là 1.300.000.000 VNĐ (Một tỷ ba trăm triệu đồng) vào ngày 05 tháng 7 năm 2012, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 23300 đã được Phòng công chứng Q chứng nhận ngày 5 tháng 7 năm 2012. Phía dưới dòng chữ Bên A có dòng chữ: “Chúng tôi đã đọc và đồng ý”, chữ ký và dấu lấn tay của ông T, bà V. Số tiền 1.300.000.000 đồng được thể hiện tại Biên bản bàn giao – nhận tiền ngày 05 tháng 7 năm 2012 cũng là số tiền 1.300.000.000 đồng được thể hiện tại Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 23300. Do đó, việc bị đơn cho rằng không có nội dung “bị đơn nhận tiền” và từ đó khẳng định bị đơn không có nhận số tiền 1.300.000.000 đồng mua bán nhà là không có cơ sở; kháng cáo của bị đơn cũng như trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[9] Như đã nhận định tại mục [5], căn cứ vào lời trình bày và sự thừa nhận của đại diện theo ủy quyền của bị đơn thì nhà đất số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S đã thay đổi hiện trạng từ năm 2004 với diện tích sử dụng là 127,1m². Như vậy, phần diện tích phát sinh thêm so với diện tích được công nhận trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu năm 1990 đã thực hiện trước khi các bên ký Hợp đồng mua bán nhà vào năm 2012. Theo sự thừa nhận của các đương sự, do phần diện tích phát sinh thêm chưa được công nhận, chưa hoàn công nên khi ký hợp đồng các bên sử dụng Giấy chứng nhận quyền sở hữu năm 1990. Tại thời điểm ký công chứng Hợp đồng mua bán nhà, ý chí của các bên biết rõ hiện trạng nhà nhưng vì chưa được hoàn công, chưa được công nhận quyền sở hữu đối với phần diện tích xây dựng thêm, nên khi ra công chứng các bên cung cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà năm 1990 làm cơ sở cho việc ký hợp đồng. Nội dung tại Hợp đồng mua bán nhà có thể hiện: Bằng hợp đồng này, Bên A bán cho Bên B toàn bộ căn nhà số 20, xã X, huyện H (nay là phường X, Quận S), TP.HCM) với giá mua bán toàn bộ căn nhà là 1.300.000.000 đồng. Ngoài ra, tại điểm c khoản 2 Điều 8 của hợp đồng, Bên B cam kết chấp hành theo các quy định của Nhà nước đối với phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch; Do đó, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[10] Hợp đồng mua bán nhà đất với nhà đất số 20, xã X, huyện H (nay là phường X, Quận S), TP.HCM) được các bên ký ngày 5/7/2012 tại Phòng công chứng Q, TP.HCM, số công chứng 23300 là hợp pháp do bảo đảm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ vào Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014 thì thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. Hợp đồng mua bán nhà là hợp pháp, có hiệu lực từ thời điểm công chứng nên các bên tham gia hợp đồng phải thực hiện quyền và nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán nhà có hiệu lực từ ngày 5/7/2012, nguyên đơn là chủ sở hữu, từ đó chấp nhận cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[11] Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, nhận thấy như đã phân tích ở trên, lời trình bày của Luật sư là không có cơ sở nên không chấp nhận. Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có cơ sở nên chấp nhận. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, như phân tích ở trên là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Từ những nhận định trên, những yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Võ Thị Thanh V không có căn cứ nên không được chấp nhận, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 34/2020/QĐ-SCBS của Tòa án nhân dân Quận S.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà V thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 124, 158, 163, 164, 165, 166, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 117, 118, 119, 120, 121, 122 của Luật nhà ở năm 2014; các Điều 25, 27, 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Võ Thị Thanh V.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 34/2020/QĐ-SCBS của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Buộc ông Nguyễn Dũng T và bà Võ Thị Thanh V, ông Nguyễn Tiến D, em Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Hồng E, em Nguyễn Phương Thảo V, bà Mai Thị C và em Nguyễn Mai Nhật P phải giao trả cho bà Nguyễn Thị N và ông Hoàng Minh U nhà đất số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, nhằm thửa số 325, tờ bản đồ số 2 Bộ địa chính xã X, huyện H (theo tài liệu 02/CT-UB), nhằm thửa số 33, 36 và Đường tờ bản đồ số

30 Bộ địa chính phường X, Quận S (theo tài liệu năm 2004), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 601 do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/1990 và bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 44514/ĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập ngày 11/5/2016 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Việc thực hiện nội dung trên do các bên đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 05/7/2012, số công chứng 23300, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất tọa lạc tại số 20 đường T, tổ 45, khu phố 4, phường X, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả lại bản chính các giấy tờ của căn nhà trên bao gồm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bản vẽ hiện trạng nhà đất, tờ khai lệ phí trước bạ.

3. Về án phí:

3.1. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 34.500.000 (ba mươi bốn triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006937 ngày 20/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Dũng T và bà Võ Thị Thanh V không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Dũng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023252 ngày 22/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Thanh V thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí, hoàn trả cho bà V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0108378 ngày 21/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận S;
- TAND Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương