

Bản án số: 207/2020/DS-PT

Ngày: 01 - 7 - 2020

V/v “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà, đòi tài sản, hủy cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở”.

**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 Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Đắc Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phương Thu – 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 Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 196/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà, đòi tài sản, hủy cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1223/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 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: 468/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 04 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lai Dục Th, sinh năm 1955; (vắng mặt)

Địa chỉ: 28/1 HVB, Phường P15, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Th:* Bà Nguyễn Thị Hà Th1, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 89/25 Đường Y, Phường P14, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:**

1/ Bà Lưu Thị Thu H, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: 631/37/36 LĐT, Phường P16, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Đào Đức H, sinh năm 1991 (vắng mặt)

3/ Ông Đào Đức M, sinh năm 1996; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 31C LTK, Phường P4, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H và ông M:* Bà Đoàn Thị Thiên Thanh T, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, KP 3, Thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.  
(Theo Giấy ủy quyền ngày 30/8/2018)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H:* Luật sư Đỗ Trúc L – thuộc Công ty luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên LTV – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1935 (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:* Bà Phùng Thị Bạch Lý N (có mặt)

Địa chỉ: 46 ND, Phường P7, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Lưu Văn Th2, sinh năm 1972; chết năm 2018;

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Th2:*

- Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1983 (vắng mặt)

- Trẻ Lưu Thị Thu H2, sinh ngày 04/11/2001 (vắng mặt)

- Trẻ Lưu Văn H3, sinh ngày 31/3/2010 (vắng mặt)

3/ Trẻ Lưu Thị Thu H2, sinh ngày 04/11/2001 (vắng mặt)

4/ Trẻ Lưu Văn H3, sinh ngày 31/3/2010 (vắng mặt)

*Người đại diện theo pháp luật của trẻ H2 và trẻ H3:* Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1983 (vắng mặt)

5/ Ông Lưu Văn D, sinh năm 1975 (vắng mặt)

6/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977 (vắng mặt)

7/ Trẻ Lưu Quốc Đ, sinh ngày 28/5/2002;

*Người đại diện theo pháp luật của trẻ Đ:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; (vắng mặt)

8/ Ông Lưu Quốc V, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 45/12 Đường Q, Phường P11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Bà Lưu Thị Thu Th2, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: 82/43 ĐTH, Phường P1, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Ủy ban nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: 19 QT, Phường P10, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Bà Trương Thu H5, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: 50/5 DT, Phường P15, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

12/ Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 278 NVN, Phường P7, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh,

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Kh – Chức vụ:  
Thư ký nghiệp vụ. (có đơn xin xét xử vắng mặt) (Theo Giấy ủy quyền ngày  
24/5/2019)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là Bà Lưu Thị Thu H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn Bà Lai Dục Th có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hà Th1 trình bày:***

Căn nhà 45/12 đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh do Bà Lai Dục Th ký hợp đồng mua của Bà Lưu Thị Thu H có xác nhận của Phòng công chứng số 5 vào ngày 17/06/2007 với giá 600.000.000 đồng. Bà Th đã thanh toán đủ tiền cho bà H và bà Th cũng đã hoàn tất xong thủ tục đăng bộ sang tên theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, bà H còn mượn thêm của bà Th số tiền 50.000.000 đồng nhưng chưa thanh toán. Tại thời điểm mua nhà của bà H, bà Th có được bà H thông báo rằng ba mẹ của bà H là ông Lưu Văn H6 (hiện đã chết) và Bà Nguyễn Thị H1 vẫn đang còn ở trong căn nhà. Do vậy bà H xin bà Th cho ba mẹ của bà H được lưu cư thêm vài tháng trong thời gian chờ đợi bà H xây nhà mới và bà Th đã đồng ý.

Đã quá hạn giao nhà nhưng bà H vẫn không giao nhà cho bà Th, nên bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H6, Bà Nguyễn Thị H1 giao lại nhà 45/12 Đường 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Th.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/3/2011, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với Bà Lưu Thị Thu H và ông Đào Đức H, yêu cầu Tòa án buộc Bà Lưu Thị Thu H và ông Đào Đức H cùng với ông Lưu Văn H6, Bà Nguyễn Thị H1 và tất cả những người đang sống trong căn nhà trên giao căn nhà 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/10/2016, bà Th yêu cầu Tòa án buộc Bà Lưu Thị Thu H có trách nhiệm trả 150.000.000 đồng, bà Th đồng ý khấu trừ 100.000.000 đồng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Hợp đồng số 7142/HĐ-MBN ngày 17/06/2007. Còn lại số tiền 50.000.000 đồng yêu cầu bà H trả theo biên nhận ngày 26/10/2007.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà Th không đồng ý vì hợp đồng mua bán giữa các bên đã được thực hiện tại cơ quan công chứng, việc thanh toán tiền giữa các bên cũng thực hiện xong, bà Th cũng đã hoàn thành các thủ tục đăng bộ, sang tên đối với căn nhà 45/12 Đường số 11 và cơ quan nhà nước có thẩm

quyền đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định pháp luật. Do đó, không có lý do gì để bà H yêu cầu hủy các giao dịch hợp pháp đã xác lập.

***Bị đơn Bà Lưu Thị Thu H trình bày:***

Bà Trương Thu H5 là bạn làm ăn với bà H có mượn giấy tờ chủ quyền căn nhà số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh của bà H để thế chấp vay của Bà Lai Dục Th một số tiền để làm ăn. Bà Th đồng ý cho bà H5 mượn tiền với điều kiện phải ra công chứng ký mua bán căn nhà trên, sau khi bà H5 trả nợ xong thì sẽ ra công chứng xóa mua bán để trả nhà cho bà H.

Ngày 17/6/2007, tại Phòng công chứng số 5, bà H5, bà Th và bà H cùng lập giấy mượn giấy tờ nhà với nội dung: Bà H5 mượn giấy tờ nhà của bà H để thế chấp vay bà Th số tiền 500.000.000 đồng trong vòng 14 tháng. Bà H5 và bà Th cùng ký trong văn bản trên nên bà H mới đồng ý ký vào Hợp đồng mua bán nhà với bà Th.

Sau đó, đến thời gian đã cam kết, bà H có gặp bà H5 và bà Th để đòi lại giấy tờ nhà nhưng bà Th nói rằng bà H5 còn thiếu tiền nên chờ bà H5 trả xong rồi sẽ trả lại giấy tờ nhà cho bà. Nhưng sau đó bà H5 đã bỏ trốn, bà Th đã tự đi làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà trên mà không thông báo cho bà H biết.

Bà H xác định nhà đất số 45/12 Đường số 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1993 cho đến nay không thay đổi hiện trạng, không xây dựng sửa chữa gì. Những người đang ở trong nhà đất trên hiện nay gồm có: Bà Nguyễn Thị H1, trẻ Lưu Thị Thu H2, trẻ Lưu Văn H3, Lưu Văn D, vợ con ông D gồm Nguyễn Thị L, trẻ Lưu Quốc Đ, ông Lưu Quốc V. Riêng Bà Nguyễn Thị H1 sinh năm 1983, vợ ông Th2 do đã ly dị với ông Th2 nên không còn ở trong nhà. Nhà hiện nay không cho ai thuê, mượn.

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thực tế bà H không bán nhà cho bà Th, hợp đồng mua bán nhà là hợp đồng giả cách cho việc vay mượn tiền giữa bà H5 và bà Th.

Bà H không đồng ý trả số tiền 150.000.000 đồng cho bà Th vì bà H cho rằng bà có mượn bà Th số tiền trên theo biên nhận ngày 26/10/2007 nhưng đã trả rồi. Đây là một giao dịch dân sự khác không liên quan đến hợp đồng mua bán nhà số 45/12 Đường số 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà số 7142/HĐ-MBN ngày 17/6/2007 giữa Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H và Bà Lai Dục Th.

- Công nhận quyền sở hữu căn nhà số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV cho Bà Lưu Thị Thu H.

- Tuyên hủy phần cập nhật biến động ngày 10/3/2009 của Ủy ban nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên cho Bà Lai Dục Th trên Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13669/2005 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp ngày 29/10/2004.

- Yêu cầu bà Trương Thu H5 hoàn trả toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13669/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2004 theo cam kết ngày 17/6/2007.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H rút yêu cầu độc lập về việc đòi bà H5 trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở bà H đã cho bà H5 mượn.

***Bị đơn ông Đào Đức H và ông Đào Đức M có người đại diện theo ủy quyền là bà Đoàn Thị Thanh Thiên Thu trình bày:***

Ông H và ông M thống nhất với ý kiến của Bà Lưu Thị Thu H. Thứ nhất, Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/06/2007 giữa bà Th và bà H là hợp đồng giả tạo theo quy định của pháp luật. Cùng ngày hai bên ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng, cùng ngày hai bên lại có văn bản xác nhận việc bà H5 mượn giấy tờ nhà của bà H. Hợp đồng công chứng là hợp đồng giả cách, hợp đồng thật là việc mượn chủ quyền hồng để đem thế chấp vay tiền. Thứ hai, không có việc giao nhận tiền cho bị đơn. Hợp đồng vô hiệu không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch. Nguyên đơn không giao tiền cho bị đơn: Từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, mẹ ông là bà H chưa nhận bất cứ đồng nào từ bà Th, như vậy giao dịch mua bán nhà mà không có giao nhận tiền, và cho đến nay gia đình bà H, ông H, ông M vẫn ở trên căn nhà này. Đây là một giao dịch không bình thường như bao giao dịch mua bán nhà khác. Thêm nữa, xác định rõ ý chí của nguyên đơn với tư cách người làm chứng, bà Th là người biết rõ toàn bộ nội dung vụ kiện. Bà có ký tên vào xác nhận việc mượn chủ quyền nhà của gia đình bà H để để vay tiền, có cam kết thời hạn trả là 14 tháng.

Do đó, đề nghị Tòa án bác vêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận yêu cầu của bà H. Việc vay mượn số tiền 500.000.000 đồng theo văn bản viết tay giữa bà Trương Thu H5 và bà H ngày 17/06/2007 có thể giải quyết trong cùng vụ kiện hay vụ kiện dân sự khác (nếu có).

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị H1 (sinh năm 1935) trình bày:***

Bà H1 và ông Lưu Văn H6 có quan hệ hôn nhân thực tế không đăng ký kết hôn. Năm 1993, vợ chồng ông H6, bà H1 mua căn nhà số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV và nhờ con gái là Bà Lưu Thị Thu H và con rể là Đào Văn T (đã chết năm 1999) đứng tên trên giấy chủ quyền nhà đất trên. Gia đình bà đã dọn vào ở, chuyển hộ khẩu vào địa chỉ trên năm 1998, sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Năm 2007, bà H tin tưởng bạn bè là bà Trương Thu H5 nên đã cho mượn giấy chủ quyền nhà để thế chấp vay tiền Bà Lai Dục Th, buộc bà H ra phòng công chứng ký bán nhà trên cho bà Th. Đồng thời bà H5 viết giấy mượn giấy tờ chủ quyền nhà của bà H. Sau đó bà H5 bỏ trốn, bà Th tự ý làm thủ tục trước bộ,

đăng bộ sang tên bà Th. Trong suốt thời gian ở căn nhà trên, bà H1 chưa bao giờ thấy bà Th đến xem nhà để mua. Việc mua bán nhà trên chỉ là giả cách để bà Th cho bà H5 vay tiền.

Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn D, bà Lưu Thị Thu Thủy trình bày:***

Ông D và bà Thủy thống nhất với trình bày của Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1935.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thu H5 trình bày tại bản tự khai ngày 22/01/2015 như sau:***

Ngày 17/6/2007, bà H5 có mượn nợ của Bà Lưu Thị Thu H, bà H đang xây dựng căn nhà xây dựng tại GV có thiếu tiền nên bà H yêu cầu bà H5 mang giấy tờ nhà đến Bà Lai Dục Th để mua bán nhà số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, bà H đã lấy số tiền 500.000.000 đồng mang về, hứa sẽ bán căn nhà đang xây dựng và trả tiền lại cho bà Th và bà H sẽ cho bà H5 mượn vốn làm ăn.

Nhưng sau khi xây dựng hoàn tất và bán nhà, bà H đã không thực hiện lời hứa và đã đồng ý bán căn nhà trên cho bà Th và cùng bà ra công chứng sang nhượng toàn bộ căn nhà trên cho bà Th. Nếu bà H không đồng ý bán nhà cho bà Th thì làm sao ra công chứng ký tên được. Từ năm 2007 đến nay bà H không khiếu nại việc mua bán nhà trên. Đến năm 2010, bà Th mới khởi kiện buộc bà H giao nhà.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:***

Nguồn gốc nhà và đất tại địa chỉ số 45/12 đường số 11 (số cũ 42/6 Thống Nhất), Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Căn nhà trên thuộc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13669/2004 ngày 29/10/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp cho ông bà Đào Văn T – Lưu Thị Thu Hà. Nguồn gốc nhà đất do ông bà Đào Văn T – Lưu Thị Thu Hà mua lại của ông bà Dương Văn Huệ - Nguyễn Thị Ngọc Hương theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 2730/GP-UBQ ngày 03/12/1993 do UBND quận GV cấp.

Năm 2007, ông bà Đào Văn T - Lưu Thị Thu Hà chuyển nhượng lại cho Bà Lai Dục Th theo Hợp đồng số 7142/HĐ-MBN ngày 17/6/2007, cập nhật thay đổi tại trang bổ sung giấy chứng nhận ngày 10/3/2009. Việc cập nhật, đăng ký thay đổi là đúng theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:***

Năm 2007, Phòng công chứng số 5 có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở đối với bất động sản tọa lạc tại địa chỉ 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là

Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H và Đào Đức M (sinh năm 1996, do mẹ ruột là Bà Lưu Thị Thu H làm đại diện theo pháp luật) và bên nhận chuyển nhượng là Bà Lai Dục Th.

Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 35, Điều 36 Luật Công chứng năm 2006 (văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên).

Trên cơ sở ý chí của các bên, Công chứng viên đã soạn thảo, đánh máy Hợp đồng mua bán nhà ở cho các bên. Sau khi các bên tự đọc lại nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả pháp lý của Hợp đồng, đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng (các bên còn tự ghi nhận sự tự nguyện, đồng ý này tại trang 5 của hợp đồng). Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên, xác định các bên tự nguyện và hiểu rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả pháp lý của Hợp đồng mua bán nhà ở.

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, không bị ngăn chặn, kê biên.

Như vậy, việc công chứng hợp đồng mua bán nhà ở của Công chứng viên Phòng Công chứng số 5 là phù hợp với quy định pháp luật và dựa trên ý chí của các bên giao kết được thể hiện tại thời điểm giao kết hợp đồng. Do đó, theo quan điểm của Phòng Công chứng số 5 thì hợp đồng là hợp pháp, có hiệu lực thi hành theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

*Tại bản án số 229/2014/DS-ST ngày 06/6/2014 của Tòa án nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:*

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Lai Dục Th về việc yêu cầu bên bán nhà là Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H và những người đang sinh sống trong căn nhà được mua bán giao nhà để thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 7142/HĐ-MBN ngày 17/6/2007 giữa Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H và Bà Lai Dục Th.

Buộc Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H, bà Lưu Thị Hương và những người đang sinh sống tại căn nhà 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV (Bà Nguyễn Thị H1 (sinh năm 1935), Ông Lưu Văn Th2, Bà Nguyễn Thị H1 (sinh năm 1983), trẻ Lưu Thị Thu H2, trẻ Lưu Văn H3, ông Lưu Văn D, bà Nguyễn Thị L, trẻ Lưu Quốc Đ, trẻ Lưu Quốc V) giao căn nhà 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV cho Bà Lai Dục Th.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn, Bà Lưu Thị Thu H về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số 7142/HĐ-MBN ngày 17/6/2007 giữa Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H và Bà Lai Dục Th, công nhận lại quyền sở hữu căn nhà 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV cho Bà Lưu Thị Thu H và yêu cầu hủy phần nội dung thay đổi chủ sở hữu sang tên Bà Lai Dục Th do UBND quận GV xác lập ngày 10/3/2009 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà

ở và quyền sử dụng đất ở số 13669/2004 do UBND quận GV cấp ngày 29/10/2004.

Thực hiện ngay khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Sau đó Bà Lưu Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm trên.

*Tại bản án số 1475/2014/DSPT ngày 19/11/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:*

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 229/2014/DS-ST ngày 06/6/2014 của Tòa án nhân dân quận GV xử việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

2/ Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân quận GV để giải quyết lại vụ án.

Sau khi Tòa án nhân dân quận GV thụ lý vụ án để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm, ngày 03/01/2017, Tòa án nhân dân quận GV ban hành Quyết định chuyển vụ án số 03/2017/QĐCVA chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1223/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:*

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 273, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 256, Điều 463, Điều 450, Điều 451, Khoản 3 Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí năm 2009 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Lai Dục Th về việc yêu cầu bị đơn Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H, ông Đào Đức M và những người đang sinh sống tại nhà đất được mua bán, chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện việc giao nhà đất số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Lai Dục Th theo Hợp đồng mua bán nhà số 7142/HĐ – MBN ngày 17/6/2007 ký kết tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H, ông Đào Đức M và những người đang sinh sống tại nhà đất số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1935; trẻ Lưu Thị Thu H2, sinh năm 2001; trẻ Lưu Văn H3, sinh năm 2010; ông Lưu Văn D, sinh năm 1975; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; Ông Lưu Quốc V, sinh năm 1997; trẻ Lưu Quốc Đ, sinh năm 2002 giao nhà đất số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lai Dục Th theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13669/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2004 cho ông Đào Văn T và bà Lưu Thị Thu H, chuyển nhượng cho bà Lai Dục Th theo Hợp



đồng mua bán số 7142/HĐ-MBN ngày 17/6/2007, cập nhật thay đổi tại trang bổ sung giấy chứng nhận ngày 10/3/2009 mang tên chủ sở hữu là bà Lai Dục Th.

3. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Lưu Thị Thu H trả 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng cho Bà Lai Dục Th theo giấy mượn tiền ngày 26/10/2007.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lưu Thị Thu H về việc hủy hợp đồng mua bán nhà số 7142/HĐMB ngày 17/6/2007 giữa bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức Huy và bà Lai Dục Th; Công nhận quyền sở hữu nhà đất số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lưu Thị Thu H; Hủy phần nội dung thay đổi chủ sở hữu mang tên Lai Dục Th do Ủy ban nhân dân quận GV xác lập ngày 10/3/2009 tại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13669/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2004.

5. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn bà Lưu Thị Thu H về việc yêu cầu bà Trương Thu Hồng trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13669/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp ngày 29/10/2004 cho bà Lưu Thị Thu Hà.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 tháng 10 năm 2019, Bà Lưu Thị Thu H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của mình và sửa bản án sơ thẩm theo nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đương sự nêu đã được nộp trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm. Người kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng nên dẫn đến việc phán quyết tại phần quyết định là sai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến số 310/CV-CC5 ngày 29/6/2020. Nội dung thể hiện: Hợp đồng mua bán có số công chứng 19284 được chứng nhận vào ngày 16/7/2007. Việc ghi nhầm ngày thành 17/6/2007 là sai sót về kỹ thuật, không làm thay đổi bản chất của sự thật khách quan là các bên đã tự nguyện thực hiện giao kết hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng mua bán nhà số 7142/HĐ – MBN ngày 17/6/2007 là phù hợp quy định pháp luật, trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên được thể hiện tại thời điểm công chứng.

*Phân tranh luận:*

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:*

Về thủ tục tố tụng cấp sơ thẩm:

- Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thu thập chứng cứ, tổ chức các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải,... trong thời gian tạm đình chỉ giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 214, 215, 216 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, dẫn đến các chứng cứ, tài liệu thu thập được trong thời gian tạm đình chỉ giải quyết vụ án là không đảm bảo tính hợp pháp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại sử dụng làm chứng cứ tại phiên tòa sơ thẩm.

- Thứ hai, về việc triệu tập các đương sự tại địa chỉ 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, tất cả biên bản tổng đạt trực tiếp này đều ghi người nhận là Bà Nguyễn Thị H1, Lưu Thị Thu H2, Lưu Văn H3, Lưu Văn D, Lưu Quốc V,... Tuy nhiên người ký nhận chỉ có bà H1 và bà H1 không sống cùng các đương sự khác. Biên bản tổng đạt trực tiếp không ghi nhận việc nhận thay hay cam kết giao lại cho các đương sự khác dẫn đến việc các đương sự khác không biết được việc tham gia phiên hòa giải, phiên đối chất và kê cả phiên tòa sơ thẩm. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất với bà Trương Thu H5 do không tuân thủ đúng 15 ngày niêm yết, cụ thể đã tiến hành niêm yết trước rồi mới lập biên bản không tổng đạt được.

- Thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thẩm định tại chỗ theo điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xác định được phần nào là phần căn nhà theo giấy chứng nhận, phần nào là do đương sự sửa chữa thêm. Công ty định giá là do nguyên đơn đề xuất, Tòa án sử dụng kết quả định giá do nguyên đơn cung cấp làm chứng cứ giải quyết vụ án, trong quá trình nguyên đơn đề xuất lựa chọn công ty định giá và đến khi có kết quả, Tòa án không thông báo cho các đương sự khác là vi phạm Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

- Thứ nhất, trên thực tế bà Th không chứng minh được việc thanh toán số tiền 500.000.000 đồng cho bà H để mua nhà. Ngoài ra, về số tiền 150.000.000 đồng, việc bà H có viết giấy mượn tiền ngày 26/10/2007 là với mục đích là vay tiền. Như vậy, phía bà Th không có căn cứ chứng minh đã bàn giao đủ 600.000.000 đồng cho bà H.

- Thứ hai, bà H5 xác nhận mượn chủ quyền nhà để thế chấp căn nhà của bà H, có chữ ký của bà Th, điều này chứng minh nhu cầu vay tiền của bà H5 là có thật. Thời điểm đăng bộ theo lời khai của bà Th là ngày 31/12/2008 đi làm hồ sơ hợp thức hóa, đăng ký tờ khai là ngày 03/3/2009, nếu tính cam kết trả nợ thì khoảng thời gian là vừa khớp 14 tháng, chứng minh đây là cho vay nợ chuộc lại tài sản. Bà Th cho rằng ký giấy trắng, nhưng thừa nhận chữ ký, chữ viết của bà H5 trên một mặt giấy, rõ ràng lời khai của bà Th và bà H5 có sự mâu thuẫn.

- Thứ ba, Phòng công chứng khẳng định hợp đồng công chứng là ngày 16/7/2007, như vậy Bản án sơ thẩm ghi nhận ngày 17/6/2007 dẫn đến không đúng các tình tiết khách quan.

- Thứ tư, Bà Th mua nhà nhưng không đến xem nhà, khi mua bán căn nhà bà Th không biết bao nhiêu người đang sinh sống. Nguyên đơn không có căn cứ chứng minh có giao nhận nhà và đồng ý cho bị đơn ở nhờ.

Từ các phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán vẫn được quyền thu thập chứng cứ trong thời gian tạm đình chỉ, không ảnh hưởng đến quyền lợi các bên. Bà H5 có đơn gửi đến Tòa án cấp sơ thẩm về việc không tham gia phiên tòa và đã có bản tự khai. Tòa sơ thẩm đã căn cứ vào lời khai của bà H5 làm cơ sở xem xét. Trên thực tế, sau khi tiến hành định giá đã có thông báo cho bị đơn và người liên quan, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổ chức phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải, trong trường hợp bị đơn không đồng ý thì phải có ý kiến từ cấp sơ thẩm. Tòa cấp sơ thẩm đã kiểm tra, xem xét những người trong căn nhà, tiến hành xác minh những người sống trong căn nhà tuy nhiên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì. Biên bản phiên tòa của Tòa án nhân dân quận GV thể hiện những người liên quan do bà H làm đại diện theo ủy quyền.

Về nội dung: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày như tại cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong thủ tục tố tụng nhưng không làm thay đổi nội dung vụ án.

Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, những vấn đề mà người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn nêu tại phiên tòa phúc thẩm đối với một số nội dung liên quan đến thủ tục tố tụng là có căn cứ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy những sai sót về tố tụng này nếu không làm ảnh hưởng tới phần nội dung phán quyết của bản án sơ thẩm thì chỉ cần nêu để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm, chứ không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Nội dung tranh chấp:

Bà Lai Dục Th khởi kiện Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H, ông Đào Đức M và những người đang ở trong căn nhà có nghĩa vụ giao nhà đất số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Th theo Hợp đồng mua bán nhà ký kết tại Phòng công chứng số 5 ngày 17/6/2007. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/10/2016, bà Th yêu cầu bà H trả số tiền 150.000.000 đồng, khấu trừ tiền mua bán nhà là 100.000.000 đồng, yêu cầu bà H trả số tiền 50.000.000 đồng.

Bà Lưu Thị Thu H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/6/2007 giữa bà H, ông Đào Đức H và bà Th do giả tạo; Công nhận quyền sở hữu căn nhà 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H; Hủy cập nhật biến động ngày 10/3/2009 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất sang tên Bà Lai Dục Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân quận GV cho rằng việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng và cập nhật biến động đối với căn nhà số 45/12 là đúng quy định pháp luật. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại là những người đang sinh sống trong căn nhà số 45/12 và bà Trương Thu H5 đồng ý với lời trình bày của bị đơn.

[3] Bản án sơ thẩm nhận định:

Hợp đồng mua bán nhà số 7142/HĐ-MBN ngày 17/6/2007 ký kết giữa Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H, ông Đào Đức M (có bà H là người đại diện theo pháp luật) với Bà Lai Dục Th về việc mua bán căn nhà số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng công chứng số 5 chứng nhận. Bà H xác định bà ký hợp đồng mua bán nhà cho bà Th hoàn toàn không có sự ép buộc, đe dọa từ người nào khác. Hai bên đã đọc và đồng ý tự nguyện ký tên vào Hợp đồng mua bán nhà, đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp khi ký kết hợp đồng, hiểu rõ ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc ký có chứng thực tại Phòng công chứng. Hợp đồng thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng của hai bên khi tham gia giao dịch nên có giá trị thực hiện. Bà H cho rằng bà H5 là người vay tiền 500.000.000 đồng của bà Th, nên bà không nhận số tiền

trên từ bà Th. Tuy nhiên, Điều 2 hợp đồng thể hiện bà H đã nhận số tiền 500.000.000 đồng, điều này phù hợp với lời trình bày của bà H5. Do đó, việc bà H cho rằng hợp đồng mua bán nhà là giả tạo để che giấu cho việc bà H5 mượn giấy tờ nhà của bà để vay tiền bà Th là không có căn cứ.

Tờ giấy ngày 17/6/2007 bà Hồng viết xác nhận mượn bà Hà giấy tờ nhà để thế chấp vay tiền bà Thái 500.000.000 đồng, có bà Thái có ký xác nhận người làm chứng. Chứng cứ này do bà Hà xuất trình thể hiện bà Hồng xác nhận với bà Hà, chứ không phải bà Hồng viết giấy mượn tiền 500.000.000 đồng của bà Thái, nên lời trình bày này của bị đơn là không có cơ sở.

Giấy mượn tiền ngày 26/10/2007 thể hiện bà Hà có mượn của bà Thái 150.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, số tiền mua bán nhà còn lại là 100.000.000 đồng (giá mua bán ghi trên hợp đồng là 600.000.000 đồng). Do bà Hà vay 150.000.000 đồng nên cần trừ tiền mua bán nhà là 100.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng nguyên đơn yêu cầu bà H trả và không yêu cầu tính lãi. Bà H xác nhận có mượn tiền bà Th và đã trả xong, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền nợ 50.000.000 đồng, sau khi cần trừ vào tiền mua bán nhà là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Phần phân tích đánh giá của Tòa án cấp sơ thẩm về chứng cứ nguyên đơn như trên là không sai. Tuy vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chưa đánh giá phần trình bày chứng cứ của phía bị đơn là thiếu sót. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định đánh giá thêm về chứng cứ phía bị đơn nêu như sau:

Giấy mượn tiền ngày 17/6/2007 có nội dung: *Bà H5 có mượn giấy tờ căn nhà số 45/12 đường số 11, Phường 11, quận GV của bà H, để thế chấp vay bà Th số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn trả tiền là 14 tháng tính từ ngày 18/10/2007.* Bị đơn căn cứ vào giấy mượn tiền trên, cho rằng việc giao kết hợp đồng số 7142/HĐ-MBN ngày 17/6/2007 (chính xác là ngày 16/7/2007) thực chất là bà H cho bà H5 mượn căn nhà thế chấp cho bà Th vay 500.000.000 đồng. Cụ thể: Bà Th yêu cầu bị đơn phải ra công chứng ký bán căn nhà trên, thì bà Th mới đồng ý cho bà H5 vay tiền, thời hạn vay là 14 tháng (tính từ ngày 16/7/2007). Do đó, hợp đồng số 7142/HĐ-MBN là giả tạo nhằm che giấu sự thỏa thuận giữa 03 bên: Bà H ký hợp đồng bán nhà cho bà Th, để bảo lãnh cho bà H5 vay bà Th số tiền 500.000.000 đồng. Sau 14 tháng, khi bà H5 trả xong nợ cho bà Th thì bà Th phải hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà với bà H. Nếu bà H5 không trả được nợ thì bà Th mới được đăng bộ, sang tên căn nhà. Trong khoảng thời gian này, bà H có vay thêm của bà Th số tiền 150.000.000 đồng (ngày 26/10/2007).

Xét thấy, nếu bản chất sự việc được đánh giá theo đúng như phần trình bày của bị đơn thì có nghĩa là: Giao dịch mua bán nhà chỉ diễn ra sau 14 tháng kể từ ngày 02 bên ký giao dịch và kèm theo điều kiện là bà H5 không trả được số nợ 500.000.000 đồng cho bà Th. Căn cứ bản tự khai ngày 09/12/2009, bà H5

xác nhận có vay mượn bà Th nhưng không có khả năng trả nợ (BL 39-40). Bên cạnh đó thì bị đơn bà H cũng xác nhận sau 14 tháng, kể từ ngày thỏa thuận trả nợ (theo giấy mượn tiền 17/6/2007), do bà H5 không trả nợ nên khi đó bà Th đã làm thủ tục đăng bộ sang tên căn nhà. Từ khi bà Th đăng bộ cho đến bà Th ngày kiện đòi nhà, thì bản thân bà H không khởi kiện hay yêu cầu gì về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà nêu trên. Từ phân tích này có căn cứ xác định hậu quả pháp lý của giao dịch bị che giấu theo lời khai của bị đơn vẫn là thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Vấn đề cần xem xét thêm là số tiền người mua bà Th phải đã đưa cho bà H, bà H5 vào thời điểm giao dịch có tương xứng với giá trị căn nhà tại cùng thời điểm này hay không. Từ đó xác định được quyền lợi của bên bị đơn có bị thiệt hại hay không?

Xét, bị đơn bà H trình bày, giá mua bán căn nhà vào thời điểm giao dịch sang tên là khoảng 900.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng giá mua bán 600.000.000 đồng là đúng giá. Hội đồng xét xử tham khảo giá mua bán trong 02 hợp đồng chuyển nhượng gửi kèm theo văn bản trình bày của Văn phòng công chứng thì giá thấp hơn rất nhiều so với giá mà các đương sự trình bày (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 7143 ngày 16/7/2007 có giá 50.000.000 đồng/diện tích 63 m<sup>2</sup>; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 7141 ngày 17/7/2007 có giá 60.000.000 đồng/diện tích 53,6 m<sup>2</sup>). Theo trình bày của Văn phòng công chứng thì giá cả là do thỏa thuận của các bên mua bán nên Văn phòng công chứng không có ý kiến.

Xét thấy, nếu căn cứ vào lời trình bày của bà H thì thực tế bà Th đã đưa cho bà H, bà H5 số tiền tổng cộng là 650.000.000 đồng. Đánh giá một cách khách quan thì số tiền phía bị đơn (bà H và bà H5) phải trả cho bà Th sau 14 tháng bao gồm: Số tiền gốc 650.000.000 đồng và lãi phát sinh (nếu tính theo lãi suất cho vay của Ngân hàng thì số tiền lãi trong thời 14 tháng vào thời điểm năm 2007 tương đương khoảng 100.000.000 đồng). Như vậy, số tiền nguyên đơn phải bỏ ra để mua căn nhà vào thời điểm giao dịch chính là khoản tiền nợ gốc và lãi nêu trên (Khoản tiền này tương đương giá trị trung bình cộng về giá do 02 bên đương sự trình bày trên (900.000.000 đồng + 600.000.000 đồng)/2). Do đó, dù bản chất sự việc như bị đơn bà H trình bày thì hậu quả pháp lý giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn là bán nhà trả nợ như thỏa thuận cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn về giá bán. Hơn nữa, từ khi ký hợp đồng mua bán nhà cho đến nay, bà Th chưa được nhận nhà, gia đình bà H vẫn đang quản lý sử dụng trên. Đây là sự kiện có lợi cho bị đơn, gây thiệt hại cho nguyên đơn.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lai Dục Th và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của của bị đơn Bà Lưu Thị Thu H là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015,

I/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Lưu Thị Thu H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1223/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Lai Dục Th về việc yêu cầu bị đơn Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H, ông Đào Đức M và những người đang sinh sống tại nhà đất được mua bán, chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện việc giao nhà đất số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Lai Dục Th theo Hợp đồng mua bán nhà số 7142/HĐ – MBN ngày 17/6/2007 ký kết tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc Bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức H, ông Đào Đức M và những người đang sinh sống tại nhà đất số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1935; trẻ Lưu Thị Thu H2, sinh năm 2001; trẻ Lưu Văn H3, sinh năm 2010; ông Lưu Văn D, sinh năm 1975; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; Ông Lưu Quốc V, sinh năm 1997; trẻ Lưu Quốc Đ, sinh năm 2002 giao nhà đất số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lai Dục Th theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13669/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2004 cho ông Đào Văn T và bà Lưu Thị Thu H, chuyển nhượng cho bà Lai Dục Th theo Hợp đồng mua bán số 7142/HĐ-MBN ngày 17/6/2007, cập nhật thay đổi tại trang bổ sung giấy chứng nhận ngày 10/3/2009 mang tên chủ sở hữu là bà Lai Dục Th.

3. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Lưu Thị Thu H trả 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng cho Bà Lai Dục Th theo giấy mượn tiền ngày 26/10/2007.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lưu Thị Thu H về việc hủy hợp đồng mua bán nhà số 7142/HĐMB ngày 17/6/2007 giữa bà Lưu Thị Thu H, ông Đào Đức Huy và bà Lai Dục Th; Công nhận quyền sở hữu nhà đất số 45/12 Đường số 11, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lưu Thị Thu H; Hủy phần nội dung thay đổi chủ sở hữu mang tên Lai Dục Th do Ủy ban nhân dân quận GV xác lập ngày 10/3/2009 tại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13669/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2004.

5. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn bà Lưu Thị Thu H về việc yêu cầu bà Trương Thu Hồng trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng

đất ở số 13669/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp ngày 29/10/2004 cho bà Lưu Thị Thu Hà.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lưu Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu số 0024728 ngày 16/10/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ND (1);
- BD (3);
- NLQ (12);
- Lưu (10) 31b (Án VTPT).

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

**Phạm Thị Duyên**