

Bản án số: 622/2024/DS-PT

Ngày: 09-7-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở và chuyển nhượng quyền sử
dụng đất ở

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 Mai Trần Cảnh

Các Thẩm phán:

Ông Hoàng Bích Sơn;

Ông Lại Huỳnh Tú.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hoàng Minh Hải – 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 Mai Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 254/2024/TLPT-
DS ngày 11/3/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và
chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 18/01/2024, của Tòa án
nhân dân huyện Nhà Bè bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2473/2024/QĐPT-DS ngày
09/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 7551/2024/QĐPT-DS ngày 31/5/2024
và Quyết định hoãn phiên tòa số: 8465/2024/QĐPT-DS ngày 19/6/2024 giữa các
đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông **Phạm Quốc T**, sinh năm 1974 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: **Số A N, tổ B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.**

2/ Bà **Vũ Huỳnh Diễm P**, sinh năm 1977 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: **Số A, tổ A, khu phố E, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí
Minh.**

Bị đơn:

1/ Ông **Đoàn Hà Minh P1**, sinh năm 1997 (*vắng mặt*)

2/ Bà **Nguyễn Thị Thanh N**, sinh năm 1999 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: **Số B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Hà Thị Ngọc T1**, sinh năm 1978 (*có mặt*)

Địa chỉ: **Số B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** (*Theo Giấy ủy quyền ngày 24/5/2023*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ **Ủy ban nhân dân huyện N**, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: **Số 330 Nguyễn Bình, ấp 1, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Phan Lê N1**, chức vụ: Phó Chủ tịch (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt – Theo Quyết định ủy quyền số 2489/QĐ-UBND ngày 23/11/2023*)

2/ **Ngân hàng Thương mại Cổ phần X**

Trụ sở: **Tầng H, Văn phòng số L8-01-11+16 Tòa nhà V, số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ liên lạc: **Số A N, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện hợp pháp: Bà **Đặng Thị Kim N2**, chức vụ: Cán bộ tín dụng (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt – Theo Giấy ủy quyền số 267 ngày 05/12/2023*)

3/ Bà **Hà Thị Ngọc T1**, sinh năm 1978 (*có mặt*)

Địa chỉ: **Số B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.**

4/ Bà **Huỳnh Thị L**, sinh năm 1947 (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*)

5/ Chị **Phạm Huỳnh Khánh V**, sinh năm 2003 (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: **Số A, tổ B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.**

6/ **Phòng C**, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: **Số 94-96 Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Huỳnh Phương V1**, chức vụ: Chuyên viên (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt – Theo Giấy ủy quyền ngày 14/11/2023*).

7/ Bà **Vũ Huỳnh Diễm P**, sinh năm 1977 đại diện **Hộ Kinh doanh Tạp hóa**

K (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, tổ B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Quốc T, bà Vũ Huỳnh Diễm P.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/4/2023, Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 14/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Quốc T và bà Vũ Huỳnh Diễm P cùng thống nhất trình bày:

Từ năm 2018, bà P có mượn tiền của bà T1 nhiều lần, việc mượn tiền giữa hai bên không có ký giấy mượn, hai bên có thỏa thuận lãi suất từ 5% đến 7%, thời hạn mượn từ 03 tháng – 05 tháng. Đến cuối năm 2022, bà P mất khả năng chi trả và có trao đổi với bà T1 là bán nhà tại số A N, Tổ B, Ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 557, tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, sổ vào sổ CH 03042 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/8/2014 trả nợ, đồng thời bà P thông báo cho bà T1 biết giấy tờ nhà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh C1. Bà T1 đồng ý mua và hai bên thỏa thuận giá là 15.000.000.000 đồng. Sau khi hai bên thống nhất thì số tiền vợ chồng bà P còn thiếu bà T1 là 5.000.000.000 đồng (bao gồm cả tiền vốn là 2.087.000.000 đồng và tiền lãi) sẽ trừ vào số tiền mua nhà. Việc hai bên chốt số tiền nợ là 5.000.000.000 đồng không có lập giấy xác nhận. Số tiền bà P nợ Ngân hàng là 5.022.000.000 đồng và bà T1 đồng ý tắt toán số nợ này và lấy sổ nhà sang tên cho con của bà T1 (tên là Đoàn Hà Minh P1) và bên mua tiếp tục trả cho bà P số tiền còn lại trong thời hạn 07 đến 10 ngày nhưng bên mua nhà không thực hiện việc thanh toán số tiền còn lại. Tại phiên tòa, bà P xác nhận sau khi ký công chứng hợp đồng mua bán, bà P có nhận thêm số tiền thanh toán mua nhà do bà Nguyễn Thị Thanh N chuyển khoản 50.000.000 đồng thông qua tài khoản của con gái bà P là Phạm Huỳnh Khánh V. Đối với số tiền 15.000.000 đồng bà N chuyển khoản cho bà P, sau đó bà P đã nộp lại ngân hàng liên quan đến khoản tắt toán nợ, do đó bà P cho rằng số tiền 15.000.000 đồng không tính vào tiền thanh toán mua nhà và bà P cũng không nhận số tiền 50.000.000 đồng do bà T1 trả. Bà P xác nhận số tiền thanh toán tiền mua nhà bị đơn đã trả bao gồm số tiền cần trừ nợ là 2.087.000.000 đồng + số tiền tắt toán khoản nợ tại ngân hàng là 5.022.000.000 đồng + số tiền chuyển khoản 50.000.000 đồng = 7.159.000.000 đồng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 02/3/2023 tại **Phòng C**, số công chứng 02989 đối với nhà và đất tại địa chỉ: **1 N, ấp A, tổ B, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** do bị đơn chưa thanh toán đủ tiền; nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền đã thanh toán mua nhà là 7.159.000.000 đồng.

- Hủy phần cập nhật biến động ngày 14/3/2023 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, vào sổ số CH 03042 do **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp ngày 22/8/2014.

Trong trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán đủ số tiền còn lại là 7.841.000.000 đồng và sẽ bàn giao nhà trong thời hạn 02 tháng sau khi nhận đủ số tiền 7.841.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông **Đoàn Hà Minh P1** và bà **Nguyễn Thị Thanh N** có người đại diện theo ủy quyền là bà **Hà Thị Ngọc T1** trình bày:*

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà **T1** và vợ chồng ông **T**, bà **P** có mối quan hệ hôn nhân làm ăn, bà **T1** nhiều lần đưa tiền cho bà **P** để mua nhà, đất nhưng những lần đưa tiền cho bà **P** thì hai bên không ký giấy giao nhận. Đến năm 2022, vợ chồng bà **P** thiếu nợ nhiều người, bà **T1** yêu cầu bà **P** trả lại số tiền bà **T1** đã đưa nhưng vợ chồng bà **P** không có tiền trả lại nên kêu bán nhà và bà **T1** đồng ý mua lại căn nhà của vợ chồng bà **P** với giá là 15.000.000.000 đồng. Hai bên thống nhất chốt lại số tiền bà **T1** đã đưa cho bà **P** là 9.928.000.000 đồng sẽ căn trừ vào số tiền mua nhà và số tiền còn lại bà **T1** trả nợ ngân hàng thay cho vợ chồng bà **P** vì giấy tờ nhà bà **P**, ông **T** đang thế chấp tại ngân hàng. Hai bên đã tiến hành thủ tục ký hợp đồng mua bán nhà và bà **T1** đã thay bà **P** trả số tiền 5.022.000.000 đồng cho ngân hàng. Sau đó, bị đơn có thanh toán tiếp cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 115.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản là 65.000.000 đồng (trong đó: số tiền 50.000.000 đồng chuyển khoản cho **Phạm Huỳnh Khánh V** là con ruột của ông **T**, bà **P** và số tiền 15.000.000 đồng chuyển khoản cho bà **P**) và bà **T1** trả tiền trực tiếp cho bà **P** số tiền 50.000.000 đồng nhưng không làm giấy biên nhận.

Tổng cộng số tiền mua nhà, bị đơn đã thanh toán 15.065.000.000 đồng (thanh toán vượt 65.000.000 đồng nhưng bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn, không yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền chênh lệch này). Đối với việc hai bên chốt lại số tiền nguyên đơn còn thiếu bà **T1** thì bà **T1** có ghi giấy và đưa cho bà **P** vào đêm ngày 01/3/2023, vợ chồng bà **P** đồng ý số tiền đó nên ngày hôm sau

(02/3/2023) vợ chồng bà P, ông T ký công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng với Đoàn Hà Minh P1 và Nguyễn Thị Thanh N là con trai và con dâu của bà T1. Sau khi ký hợp đồng mua bán thì bên bị đơn thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, số vào sổ CH 03042 do UBND huyện N cấp ngày 22/8/2014, cập nhật thay đổi ngày 14/3/2023 và hiện nay tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh C1 theo hồ sơ số 023404.TC.013.

Tại Đơn phản tố đề ngày 24/5/2024 phía bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Phạm Quốc T và bà Vũ Huỳnh Diễm P phải bàn giao nhà đất cho ông P1, bà N theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 02989, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2023 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ủy ban nhân dân huyện N có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Phan Lê N1 trình bày: Không có ý kiến về tranh chấp giữa các đương sự, đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần X có người đại diện theo ủy quyền là bà Đặng Thị Kim N2 trình bày:

Tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 150,6 m² tại số A N, tổ B, ấp A, xã P, huyện N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, vào sổ số CH 03042 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/8/2014, đăng ký biến động sang tên cho ông Đoàn Hà Minh P1, bà Nguyễn Thị Thanh N đứng tên chủ quyền ngày 14/3/2023 cùng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai trên thửa đất đã được ông Đoàn Hà Minh P1, bà Nguyễn Thị Thanh N thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh C1 để đảm bảo khoản vay của ông Đoàn Hà Minh P1 theo hợp đồng thế chấp số 13/2023/EIB-CL/LTT/TC/2023 ngày 15/3/2023, công chứng số 03711 ngày 15/3/2023 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 16/3/2023 theo đúng quy định.

Căn cứ Điều 133, Điều 298, Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 4, Điều 10, Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các viện dẫn thì giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 150,6 m² tại số A N, ấp A, tổ B, xã P, huyện N giữa Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh C1 và ông Đoàn Hà Minh P1, bà Nguyễn Thị Thanh N đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký,

theo đó, quyền lợi của bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh C1 phải được pháp luật bảo vệ.

Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh C1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

3. Bà Hà Thị Ngọc T1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn và xác định số tiền thanh toán mua nhà của vợ chồng bà P, ông T là tài sản riêng của bà T1 và bà T1 đồng ý cho con trai, con dâu là Đoàn Hà Minh P1, Nguyễn Thị Thanh N; bà T1 xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

4. Bà Huỳnh Thị L trình bày: Bà là mẹ của nguyên đơn, bà thống nhất yêu cầu và ý kiến của nguyên đơn là ông Phạm Quốc T, bà Vũ Huỳnh Diễm P, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này

5. Chị Phạm Huỳnh Khánh V trình bày: Chị là con của nguyên đơn, chị thống nhất yêu cầu và ý kiến của nguyên đơn là ông Phạm Quốc T, bà Vũ Huỳnh Diễm P, chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

6. Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Huỳnh Phương V1 trình bày:

Căn cứ vào các giấy tờ nguyên đơn và bị đơn (người yêu cầu công chứng) đã xuất trình là đầy đủ và phù hợp với quy định của Luật Công chứng năm 2014 và các quy định pháp luật khác có liên quan; căn cứ yêu cầu công chứng của các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 02989 ngày 02/3/2023 theo đúng trình tự, thủ tục trên cơ sở tự do ý chí, sự tự nguyện cam kết, thỏa thuận của các bên.

7. Chủ hộ kinh doanh Tạp hóa Khánh V là bà Vũ Huỳnh Diễm P trình bày: Bà đăng ký kinh doanh tạp hóa tại địa chỉ số A, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41U8008930 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 01/4/2020, hiện nay bà P vẫn đang kinh doanh. Với tư cách là người đại diện hộ kinh doanh, bà P không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị L1 trình bày: Bà là mẹ ruột của bà T1, giữa bà T1 và bà P có giao dịch hay thỏa thuận gì thì bà L1 không rõ nhưng bà có đi cùng bà T1 đến nhà vợ chồng ông T, bà P và bà T1 có đưa cho bà P tờ giấy nói là tiền của bà T1 hơn 8.000.000.000 đồng, tiền của con dâu bà T1 là hơn 1.000.000.000 đồng và bà P cầm tờ giấy đó xong, cất luôn và không nói gì. Đến

sáng hôm sau, vợ chồng bà P đi công chứng bán nhà cho phía con bà. Do bà lớn tuổi nên cũng không nhớ chính xác là ngày nào. Bà L1 xác nhận chỉ chứng kiến nội dung như trên ngoài ra bà L1 không còn chứng kiến nội dung khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè đã quyết định:

“1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 02/3/2023 tại Phòng C, số công chứng 02989 đối với nhà và đất tại địa chỉ: 1 N, Tổ B, Ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do bị đơn chưa thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận, nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 7.159.000.000 đồng.

- Hủy cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, số vào sổ CH 03042 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/8/2014, cập nhật ngày 14/3/2023.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc ông Phạm Quốc T, bà Vũ Huỳnh Diễm P, bà Huỳnh Thị L, chị Phạm Huỳnh Khánh V, hộ kinh doanh tạp hóa K do bà Vũ Huỳnh Diễm P đại diện phải dọn ra khỏi nhà và di dời toàn bộ tài sản ra nơi khác để bàn giao căn nhà tại số A N, tổ B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đoàn Hà Minh P1, bà Nguyễn Thị Thanh N theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 02/3/2023 tại Phòng C, số C; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, số vào sổ CH 03042 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/8/2014, cập nhật ngày 14/3/2023 và Bản đồ hiện trạng vị áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 31/8/2023 ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30/01/2024, nguyên đơn ông Phạm Quốc T và bà Vũ Huỳnh Diễm P nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn thanh toán số tiền còn thiếu theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2023 là 7.841.000.000 đồng.

Ngày 31/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Phía bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa giữ nguyên ý kiến trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 02/3/2023 tại **Phòng C**, số công chứng 02989 đối với nhà và đất tại địa chỉ **1 N, tổ B, ấp A, xã P, huyện N**, giá trị chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 04/01/2024, nguyên đơn và bị đơn, người làm chứng đều xác nhận giá trị chuyển nhượng thực tế là 15.000.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng đã thanh toán số tiền là 15.065.000.000 đồng trong đó có số tiền được cần trừ số nợ trước đây là 9.928.000.000 đồng, phía nguyên đơn chỉ thừa nhận số tiền phía bị đơn đã thanh toán là 7.159.000.000 đồng, trong đó số tiền nợ cần trừ nợ là 2.087.000.000 đồng. Phía bị đơn không có tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày của mình ngoài 01 văn bản ghi số tiền bà **P** nợ nhưng không có chữ ký xác nhận của người vay là bà **P**, lời khai của bà **L1** không được xem là chứng cứ do bà **L1** là mẹ ruột của bà **T1**. Như vậy, số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn còn phải thanh toán cho

hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 02/3/2023 là 7.826.000.000 đồng là có cơ sở.

Hợp đồng công chứng có giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng nhưng thực tế giá mua bán được các bên thừa nhận là 15.000.000.000 đồng, nên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè đã đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan thuế truy thu thuế phần chênh lệch nhưng bản án không ghi nhận là không đúng nội dung phát biểu của Viện kiểm sát.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông **Phạm Quốc T**, bà **Vũ Huỳnh Diễm P** trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 31/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành trong hạn luật định, đúng thẩm quyền, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Vụ án được Tòa án đưa ra xét xử vào lần 1 vào ngày 31/5/2024 thì bà **Vũ Huỳnh Diễm P** có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do sức khỏe không đảm bảo; xét xử lần 2 vào ngày 19/6/2024 thì ông **Phạm Quốc T** xin hoãn phiên tòa với lý do sức khỏe không đảm bảo. Hội đồng xét xử đã chấp thuận hoãn phiên tòa nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Vụ án được đưa ra xét xử lần 3 vào ngày 09/7/2024 thì nguyên đơn ông **Phạm Quốc T** có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do sức khỏe không đảm bảo. Ngày 03/7/2024, Tòa án ban hành Thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ số 9504/2024/TB-TA yêu cầu ông **Phạm Quốc T** cung cấp cho Tòa án tài liệu chứng cứ thể hiện cơ quan y tế xác nhận tình trạng sức khỏe không đảm bảo tham gia phiên tòa ngày 09/7/2024. Ngày 05/7/2024, ông **Phạm Quốc T** nộp qua bưu điện đơn thuốc thể hiện chuẩn đoán là rối loạn chức năng tiền đình, yêu cầu tái khám ngày 07/7/2024. Ngày 09/7/2024, ông **Phạm Quốc T** nộp trực

tiếp tại Văn thư Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Giấy chứng nhận nghỉ việc hưởng bảo hiểm xã hội số ngày nghỉ 02 ngày từ ngày 09/7/2024 đến hết ngày 10/7/2024 với tình trạng chuẩn đoán là rối loạn chức năng tiền đình, đau đầu. Xét thấy, ông **Phạm Quốc T** và bà **Vũ Huỳnh Diễm P** là vợ chồng, là đồng nguyên đơn nên quyền và lợi ích của ông **T** và bà **P** trong vụ án là không tách rời, không đối lập nhau, do đó việc ông **Phạm Quốc T** vắng mặt nhưng bà **Vũ Huỳnh Diễm P** vẫn có thể mặt để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và việc một trong hai nguyên đơn vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử không hoãn phiên tòa theo yêu cầu của ông **Phạm Quốc T**. Như vậy, nguyên đơn bà **Vũ Huỳnh Diễm P**, ông **Phạm Quốc T** được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của ông **Phạm Quốc T** và bà **Vũ Huỳnh Diễm P**.

Do vụ án có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè nên Hội đồng xét xử tiếp tục xem xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện N, Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, Phòng C, bà **Huỳnh Thị L**, chị **Phạm Huỳnh Khánh V** có đơn xin xét xử vắng mặt, bà **Vũ Huỳnh Diễm P** đại diện Hộ Kinh doanh tạp hóa **K** vắng mặt. Đồng thời, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt của các đương sự theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xem xét kháng nghị và nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Những tình tiết được các đương sự thống nhất thừa nhận:

- Phía nguyên đơn có quan hệ vay mượn với bà **Hà Thị Ngọc T1** từ năm 2018, sau khi các bên đối chiếu công nợ thì thống nhất ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ **số A N, tổ B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh**, chủ thể ký hợp đồng là giữa nguyên đơn và bị đơn để cân trừ số tiền nguyên đơn nợ bà **Hà Thị Ngọc T1**.

- Ngày 02/3/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng mua bán nhà ở

và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số A N, tổ B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng C, số C, với giá trị chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng thực tế là 15.000.000.000 đồng.

- Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng phía nguyên đơn đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, số vào sổ cấp GCN: CH03042 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/8/2014 cho phía bị đơn.

Những tình tiết, sự kiện trên các đương sự đã thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Các bên đương sự không thống nhất về số tiền mà phía bị đơn đã giao cho nguyên đơn.

- Nguyên đơn cho rằng bị đơn còn nợ lại tiền mua nhà chưa thanh toán là 7.841.000.000 đồng, cụ thể: Số tiền nguyên đơn còn nợ bà T1 trước đó là 5.000.000.000 đồng, trong đó: tiền gốc là 2.087.000.000 đồng và tiền lãi là 2.913.000.000 đồng nhưng nguyên đơn chỉ đồng ý cân trừ tiền nợ gốc vào tiền mua nhà; số tiền 5.022.000.000 đồng do bị đơn đã trả nợ ngân hàng thay cho nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn đã nhận số tiền 50.000.000 đồng do bị đơn chuyển khoản; đối với số tiền bị đơn chuyển khoản 15.000.000 đồng, nguyên đơn có nhận nhưng đã nộp lại ngân hàng để tắt toán khoản vay, ngoài ra nguyên đơn không nhận khoản tiền thanh toán nào khác. Như vậy, tổng cộng bị đơn đã thanh toán tiền mua nhà là 2.087.000.000 đồng + 5.022.000.000 đồng + 50.000.000 đồng = 7.159.000.000 đồng. Do đó, bị đơn còn phải có nghĩa vụ thanh toán là 7.841.000.000 đồng. Từ đó nguyên đơn khởi kiện: Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 02/3/2023 tại Phòng C, số công chứng 02989 do bị đơn chưa thanh toán đủ tiền, nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền đã thanh toán mua nhà là 7.159.000.000 đồng; Hủy phần cập nhật biến động ngày 14/3/2023 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, vào sổ số CH 03042 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/8/2014; Trong trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán đủ số tiền còn lại là 7.841.000.000 đồng và sẽ bàn giao nhà trong thời hạn 02 tháng sau khi nhận đủ số tiền 7.841.000.000 đồng.

- Bị đơn cho rằng đã thanh toán dư số tiền mua bán chuyển nhượng, cụ thể: Số tiền nguyên đơn còn nợ bà T1 là 9.928.000.000 đồng, số tiền này hoàn toàn là tiền vốn bà T1 đưa cho nguyên đơn để hùn mua nhà đất nhưng do nguyên đơn

không có khả năng trả lại tiền nên đồng ý bán nhà để cân trừ số nợ này. Bà T1 đồng ý cho bị đơn số tiền này để cân trừ vào tiền mua nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Bị đơn trả số tiền nợ ngân hàng thay cho nguyên đơn là 5.022.000.000 đồng, sau đó bị đơn thanh toán thêm số tiền 115.000.000 đồng. Tổng cộng bị đơn đã trả tiền mua nhà là 15.065.000.000 đồng. Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc vợ chồng ông Phạm Quốc T và bà Vũ Huỳnh Diễm P phải bàn giao nhà đất cho bị đơn theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 02989 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ khoản 1 Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “1. Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp...”; khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định về quyền nghĩa vụ của đương sự: “...5. Cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ...” và theo Khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “1. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...”. Các quy định trên cho thấy nguyên đơn và bị đơn đều có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu và lời trình bày của mình. Và căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “...4. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.”

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.2.1] Ngày 02/3/2023, nguyên đơn và bị đơn kí kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quy định về giao dịch mua bán nhà ở (Điều 123 Luật Nhà ở), về hợp đồng mua bán nhà ở (Điều 121 Luật Nhà ở), về công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở (Điều 122 Luật Nhà ở), về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Điều 167 Luật Đất đai) thì Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh được lập phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, các bên trong hợp đồng có nghĩa vụ thi hành các quy định của Hợp đồng này.

Trường hợp, một trong các bên yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989, ngày 02/3/2023 thì phải có vi phạm của bên kia về điều kiện hủy bỏ mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng, hoặc một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng hoặc trường hợp khác do luật quy định và đồng thời bên yêu cầu hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia về việc hủy bỏ theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023 thì nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận với nhau về điều kiện hủy bỏ hợp đồng.

Nguyên đơn không đưa ra được các trường hợp khác dẫn đến Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023 cần phải được hủy bỏ. Từ lúc hai bên ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023 cho đến ngày nguyên đơn khởi kiện, nguyên đơn không có tài liệu nào chứng minh đã thông báo cho bị đơn về việc hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023.

Tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận quy định các bên tham gia giao dịch có nhiều nghĩa vụ, các nghĩa vụ các bên đã thực hiện xong, nghĩa vụ quan trọng nhất tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023 là việc thanh toán tiền mua, bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Minh chứng việc thực hiện xong các nghĩa vụ là việc bị đơn đã được cập nhật biến động sang tên ngày 14/3/2023 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, vào sổ số CH 03042 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/8/2014;

Theo Điều 2 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023 thì:

“ ...

2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản

3. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây.

4. Thời gian thanh toán: Bên B thanh toán một lần cho bên A ngay sau khi ký hợp đồng này tại Phòng C TP.”

Như vậy theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thì thời hạn thanh toán các bên phải hoàn thành hết nghĩa vụ thanh toán là ngày 02/03/2023. Bên nguyên đơn cho rằng bị đơn có vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn đã thông báo hoặc yêu cầu bên vi phạm nghĩa vụ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của hợp đồng. Và thực tế là hợp đồng vẫn tiếp tục thực hiện, thể hiện qua việc: vẫn thực hiện thủ tục đóng thuế thu nhập cá nhân, thực hiện các thủ tục đăng ký cập nhật biến động việc chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N.

[2.2.2] Về số tiền giao dịch Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023 một phần được cản trừ từ việc vay mượn giữa nguyên đơn và bà Hà Thị Ngọc T1. Khi nguyên đơn không còn khả năng trả nợ thì đồng ý chốt số nợ, cản trừ nợ bằng việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Việc thỏa thuận này chỉ được thực hiện bằng lời nói nhưng trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết và thỏa thuận; cam kết, thỏa thuận về việc giao dịch mua bán không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội phù hợp với giao dịch của các bên.

Phía nguyên đơn cho rằng số tiền vay nợ mà phía nguyên đơn còn nợ bị đơn tính đến thời điểm ngày 01/3/2023 là 5.000.000.000 đồng bao gồm nợ gốc là 2.087.000.000 đồng và nợ lãi là 2.913.000.000 đồng nhưng phía nguyên đơn chỉ đồng ý cản trừ tiền gốc vào tiền mua nhà. Phía nguyên đơn không xuất trình được bất kỳ tài liệu vật chất nào thể hiện số tiền nợ gốc như đã trình bày. Phía nguyên đơn cho rằng phía nguyên đơn có nợ lãi đối với phía bị đơn là 2.913.000.000 đồng nhưng phía nguyên đơn không đồng ý cản trừ vào việc mua bán, tuy nhiên tại bản tự khai đề ngày 14/6/2023 (bút lục 276), phía nguyên đơn lại trình bày theo thống nhất phía bị đơn chỉ còn phải trả 5.000.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng mua bán nhà ở. Ngoài ra, phía nguyên đơn xác nhận có nhận số tiền 15.000.000 đồng từ phía bị đơn nhưng lại không thừa nhận số tiền này thanh toán cho hợp đồng mua bán nhà ở đã ký mà phía nguyên đơn sử dụng để nộp lại ngân hàng để tất toán khoản vay là chưa phù hợp với lời trình bày của các đương sự rằng phía bị đơn có nhiệm vụ tất toán khoản vay 5.022.000.000 đồng cho phía nguyên đơn. Như vậy, lời khai của phía nguyên đơn là có sự mâu thuẫn về số tiền đã cản trừ vào tiền mua bán nhà ở, số tiền đã nhận cũng như số tiền liên quan đến việc tất toán khoản vay của phía nguyên đơn.

Phía bị đơn cho rằng số tiền vay nợ gốc là 9.928.000.000 đồng, số tiền này đã được phía nguyên đơn xác nhận vào ngày 01/3/2023, phía nguyên đơn có đưa

giấy liệt kê số tiền nhưng phía bị đơn không ký xác nhận cũng như không có ý kiến phản đối. Bị đơn không xuất trình được bất kỳ tài liệu vật chất nào thể hiện số tiền nợ gốc như trình bày. Phía bị đơn có yêu cầu triệu tập người làm chứng là bà Huỳnh Thị L1. Lời khai của bà L1 thể hiện có chứng kiến việc bà T1 có đưa cho bà P tờ giấy nói là tiền của bà T1 hơn 8.000.000.000 đồng, tiền của con dâu bà T1 là hơn 1.000.000.000 đồng và bà P cầm tờ giấy đó xong là cất luôn nhưng bà P không nói gì. Đến sáng hôm sau là vợ chồng bà P đi công chứng bán nhà cho phía bị đơn.

Theo quy định về người làm chứng (Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự), về chứng cứ (Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự) thì mặc dù, bà L1 là mẹ ruột của bà T1 nên lời khai của bà L1 chưa có giá trị chứng minh cho lời khai của phía bị đơn do mối quan hệ gia đình, tuy nhiên phía nguyên đơn cũng không có ý kiến phản đối sự kiện ngày xác nhận số tiền nợ (01/3/2023) có sự hiện diện của bà L1. Do đó, lời trình bày L1 cũng là một trong những cơ sở để đánh giá lời trình bày của các đương sự trong vụ án.

Phía bị đơn trình bày đã căn trừ số nợ từ giao dịch vay mượn tiền giữa bị đơn và bà T1 với nguyên đơn là 9.928.000.000 đồng, đã tất toán khoản nợ ngân hàng thay cho nguyên đơn là 5.022.000.000 đồng, sau đó bị đơn thanh toán thêm số tiền 115.000.000 đồng (trong đó: số tiền 50.000.000 đồng chuyển khoản cho Phạm Huỳnh Khánh V là con ruột của ông T, bà P và số tiền 15.000.000 đồng chuyển khoản cho bà P, bà T1 trả tiền trực tiếp cho bà P số tiền 50.000.000 đồng). Tổng cộng bị đơn đã trả tiền mua nhà là 15.065.000.000 đồng. Do đó, lời trình bày của phía bị đơn là có sự thống nhất và phù hợp với các tài liệu chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án cũng như phù hợp với thông lệ hoạt động mua bán nhà ở hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi bên mua chưa thanh toán toàn bộ hoặc mới chỉ thanh toán 1/2 giá trị chuyển nhượng thì bên bán chưa bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và thực hiện các thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân để bên mua đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

Vì vậy, không có cơ sở cho rằng bị đơn có vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02989 ngày 02/3/2023 theo quy định tại Điều 424, 425 và Điều 428 Bộ luật Dân sự và bị đơn chưa thanh toán đủ tiền mua nhà ở và đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở như nguyên đơn yêu cầu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[2.3] Phần nội dung vụ án của Bản án sơ thẩm có ghi nhận ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè “*Kiến nghị cơ quan Thuế truy thu thuế đối với giá trị chuyển nhượng chênh lệch giữa thỏa thuận thực tế và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02989 ngày 02/3/2023*”. Như vậy, Bản án sơ thẩm đã ghi nhận đầy đủ nội dung phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè tại phiên tòa sơ thẩm.

Mặt khác trong vụ án này 02 bên tham gia giao dịch chuyển nhượng không có tố giác về tội phạm về thuế, không có kiến nghị khởi tố vụ án hình sự Điều 23 Luật Quản lý thuế nên Hội đồng xét xử không xét, không thực hiện xử lý giải quyết.

Từ những phân tích tại phần nhận định tại [2.2.1], [2.2.2] và [2.3], không có cơ sở để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông **Phạm Quốc T**, bà **Vũ Huỳnh Diễm P**, bà **Huỳnh Thị L**, chị **Phạm Huỳnh Khánh V**, hộ kinh doanh tạp hóa **K** do bà **Vũ Huỳnh Diễm P** đại diện phải dọn ra khỏi nhà và di dời toàn bộ tài sản ra nơi khác để bàn giao căn nhà tại **số A N, tổ B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** cho ông **Đoàn Hà Minh P1**, bà **Nguyễn Thị Thanh N** theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 02/3/2023 tại **Phòng C, số C**; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, số vào sổ CH 03042 do **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp ngày 22/8/2014, cập nhật ngày 14/3/2023 và Bản đồ hiện trạng vị áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** lập ngày 31/8/2023 ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên phía nguyên đơn nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 77, Điều 91, Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 119, 423, 424, 425, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121, 122, 123 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông **Phạm Quốc T**, bà **Vũ Huỳnh Diễm P**.

2. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 02/3/2023 tại **Phòng C**, số công chứng 02989 đối với nhà và đất tại địa chỉ: **1 N, tổ B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** do bị đơn chưa thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận, nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 7.159.000.000 đồng.

- Hủy cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, số vào sổ CH 03042 do **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp ngày 22/8/2014, cập nhật ngày 14/3/2023.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc ông **Phạm Quốc T**, bà **Vũ Huỳnh Diễm P**, bà **Huỳnh Thị L**, chị **Phạm Huỳnh Khánh V**, **hộ kinh doanh tạp hóa K** do bà **Vũ Huỳnh Diễm P** đại diện phải dọn ra khỏi nhà và di dời toàn bộ tài sản ra nơi khác để bàn giao căn nhà tại **số A N, tổ B, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** cho ông **Đoàn Hà Minh P1**, bà **Nguyễn Thị Thanh N** theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 02/3/2023 tại **Phòng C**, **số C**; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 298407, số vào sổ CH 03042 do **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp ngày 22/8/2014, cập nhật ngày 14/3/2023 và Bản đồ hiện trạng vị áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** lập ngày 31/8/2023 ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng, ghi nhận bị đơn đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Phạm Quốc T**, bà **Vũ Huỳnh Diễm P** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0003662 ngày 12/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho ông **Phạm Quốc T**, bà **Vũ Huỳnh Diễm P** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0007150 ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho ông **Đoàn Hà Minh P1**, bà **Nguyễn Thị Thanh N** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0007064 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **Phạm Quốc T** và bà **Vũ Huỳnh Diễm P** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2023/0007965 ngày 05/02/2024 và Biên lai thu số AA/2023/0007966 ngày 05/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè. Ông **Phạm Quốc T**, bà **Vũ Huỳnh Diễm P** đã nộp đủ án phí.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè;
- Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

(đã ký)

Mai Trần Cảnh