

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Ý

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Ông Vương Minh Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 557/2024/DSPT ngày 26 tháng 7 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 614/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 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: 2754/2024/QĐPT-DS, ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Lan A, sinh năm 1975; cư trú tại: 117/80/5 Nguyễn Hữu C, P 22, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1987, địa chỉ: 618/13/8A Quang Tr, P 11, Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền, Theo giấy ủy quyền số công chứng 003042 lập tại Văn phòng công chứng Trần Quốc Ph ngày 26/03/2021; có mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Lan A:* Luật sư Nguyễn Minh K - Văn phòng Luật sư Nguyễn Minh K, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 475/1/17 Cách Mạng Tháng T, p 13, q 10, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Bà Hà Yên P (Ha Phuong Y), sinh năm 1972; cư trú tại: 5723 33<sup>rd</sup> Ave S Seattle WA 98118 USA; vắng mặt.

2. Ông Lâm S, sinh năm 1969; vắng mặt.

Địa chỉ: 243A (số cũ 24.. Bis) Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của ông Lâm S:* Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1964, địa chỉ: 28 đường số 76, Khu dân cư Bình P, P 10, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; Theo giấy ủy quyền số công chứng 013069 lập tại Văn phòng công chứng Chợ L ngày 03/12/2015; có mặt.

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

1. Bà Lâm Cẩm Ng, sinh năm 1992, địa chỉ: 243 Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt;

2. Ông Lâm Tấn L, sinh năm 1998; vắng mặt;

3. Bà Lâm Cẩm H, sinh năm 1995; vắng mặt;

4. Lâm Tuấn H, sinh năm 2008 có cha là ông Lâm S đại diện hợp pháp; có mặt.

Cùng cư trú tại: 243A (số cũ 24.. Bis) Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Tập đoàn công nghiệp-viễn thông quân đội (Viettel)

Địa chỉ: 01 Giang Văn M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội

*Người đại diện hợp pháp của Viettel:* Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985, địa chỉ: 285 Cách Mạng Tháng T, p 12 q 10 Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; Theo giấy ủy quyền số 6580/GUQ-CNVTQĐ ngày 30/11/2022 và giấy ủy quyền số 64/CV ngày 06/01/2023 của Tổng giám đốc Tập đoàn công nghiệp - viễn thông quân đội (Viettel); có đơn xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lâm S là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nguyên đơn bà Nguyễn Lan A và người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hoàng H cùng trình bày:*

Ngày 12/07/2009 bà Hà Yến P cùng chồng là ông Lâm S đồng ý bán cho bà Nguyễn Lan A nhà đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số 243 Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 4.300.000.000đ theo “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” ký cùng ngày (hợp đồng tay). Bà Lan A đã giao đủ số tiền mua nhà 4,3 tỉ đồng cho vợ chồng bà P, ông S và có giữ lại 42.000.000đ phí làm thủ tục, các khoản thuế. Tiền mua nhà là của riêng bà Lan A, không liên quan ai khác. Ngày 22/07/2009 bà P và bà Lan A đã cùng nhau ký hợp đồng mua bán nhà đất số 243 Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 20470 tại Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh. Do giấy tờ của căn nhà lúc đó chưa hoàn thiện về mặt hình thức (chưa chuyển qua giấy chứng nhận theo quy định mới, thường gọi là giấy hồng), bà P ông S thì muốn thuê lại nhà để ở chờ làm giấy tờ xong sẽ giao nhà cho bà Lan A, dự tính thời gian làm giấy tờ sang tên cho bà Lan A khoảng 6 tháng; vì vậy, bà Lan Anh đồng ý thỏa thuận cho vợ chồng bà Yến P được ở lại trong căn nhà

24.. Phạm Văn C, P 3, Q 6 trong thời hạn 6 tháng nhưng phải trả tiền thuê nhà cho bà Lan A; vợ chồng bà Yên P có trả tiền thuê nhà được một số tháng (có ký nhận tại mặt phía sau của hợp đồng mua bán nhà giấy tay).

Ngày 28/6/2010, bà Lan A được UBND Q 6 Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 482323. Hết hạn lưu cư theo thỏa thuận ông S, bà P vẫn không bàn giao nhà cũng như không còn thanh toán tiền thuê nhà hằng tháng, bà Lan A có yêu cầu bà Hà Yên P và ông Lâm S bàn giao nhà để bà Lan A thực hiện quyền sở hữu tài sản của bà nhưng ông Lâm S, bà P lúc này viện ra lý do gia đình đang khó khăn về chỗ ở nên xin ở thêm một thời gian sẽ thu xếp bàn giao nhà, vì lý do nhân đạo nên bà Lan A cũng đồng ý. Thời gian sau đó bà Lan A muốn lấy lại nhà nhưng nhiều lần yêu cầu bà P, ông S giao nhà nhưng vợ chồng bà P ông S không giao nhà mà cũng không trả tiền thuê nhà, vì thế năm 2015 bà Lan A đã khởi kiện, yêu cầu tòa án buộc vợ chồng ông Lâm S, bà Hà Yên P phải giao trả nhà đất số 24.. Phạm Văn C, P 3, Q 6 và trả tiền thuê nhà 20.000.000đ/tháng cho bà Lan A đến khi chính thức giao trả nhà. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn và những người đang cư trú trong nhà tranh chấp phải giao nhà đất đã bán cho nguyên đơn, không yêu cầu trả tiền thuê nhà nữa.

*Bị đơn bà Hà Yên P có văn bản ngày 01/06/2016 gửi Tòa án nhân dân Q 6 trình bày ý kiến và đề nghị tham gia tố tụng (văn bản do người đại diện của ông Lâm S là ông H nộp) như sau:*

Đầu tháng 7 năm 2009, do cần tiền giải chấp hồ sơ vay ngân hàng nên vợ chồng bà P, ông S có vay của bà Nguyễn Lan A ngụ quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 3.800.000.000đ. Để vay được tiền bà Lan A buộc vợ chồng bà phải ký hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ngày 12/07/2009 để làm tin, nội dung vợ chồng bà đồng ý bán cho bà Lan A căn nhà số 24.. Phạm Văn C, P 3, Q 6 với giá 4.300.000.000đ, số tiền này bà Lan A buộc vợ chồng bà chấp nhận là khoản vay mới kể từ ngày 12/07/2009, lãi suất cho vay 3%, thời hạn vay là 6 tháng.

Ngày 22/07/2009, bà Lan A tiếp tục buộc vợ chồng bà P ra Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh ký tiếp hợp đồng mua bán nhà số 20470 với giá bán 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng công chứng này là hợp đồng giả mua bán nhà, chỉ để làm tin và xem như thế chấp cho bà Lan A để vay tiền. Theo thỏa thuận giữa 2 bên sau 6 tháng khi vợ chồng bà trả xong khoản nợ vay cùng toàn bộ lãi cho bà Lan A thì sẽ cùng nhau ra Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh hủy/thanh lý hợp đồng mua bán nhà trên để nhận lại toàn bộ hồ sơ chủ quyền nhà. Sau khi vay vợ chồng bà P đang cố gắng kiếm tiền trả nợ, bà P đã đi xuất cảnh sang Mỹ định cư từ ngày 09/05/2015 đến nay chưa về Việt Nam. Bà P được chồng là ông Lâm S thông báo việc vay nợ trên bà Lan A đã kiện ra tòa yêu cầu giao nhà theo hợp đồng công chứng bán nhà đã ký và đơn kiện được Tòa án nhân dân Q 6 thụ lý giải quyết nhưng bà P hiện chưa nhận được thông tin triệu tập của tòa án, nên bà P yêu cầu Tòa án nhân dân Q 6 tổng đạt văn bản cho

bà P tham gia tố tụng với tư cách bị đơn. Về thẩm quyền, vụ việc của bà phải do tòa án cấp tỉnh giải quyết.

*Bị đơn ông Lâm S có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hoàng H trình bày:*

Việc mua bán nhà giữa bà Nguyễn Lan A với bà Hà Yến P đối với căn nhà số 24.. Phạm Văn C p 3 q 6 Thành phố Hồ Chí Minh chỉ là hợp đồng giả cách để che giấu giao dịch cho vay và vay tiền giữa bà Nguyễn Lan A với vợ chồng bà Hà Yến P, ông Lâm S. Giá trị hợp đồng mua bán nhà 4,3 tỉ đồng là do bà Lan A tính gộp tiền vợ chồng bà P, ông S vay thực tế 3,8 tỉ đồng, phí giải chấp ngân hàng 76 triệu đồng, phí dịch vụ lập hợp đồng mua bán nhà qua công chứng 190 triệu đồng, tiền lãi trả trước tính trên khoản vay cộng với tiền thuê trước bạ nhà, chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân của việc mua bán nhà, tổng cộng là 234 triệu đồng. Đồng thời ông S có bỏ tiền xây nhà 24.. Phạm Văn C để cả nhà sinh sống, đã có giấy phép xây dựng, hoàn công đầy đủ nghiệm thu theo biên bản nghiệm thu công trình xây dựng ngày 16/10/2005, bà P cũng đồng ý nhập nhà trên vào tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nhưng hợp đồng mua bán nhà có mình bà P ký là không hợp pháp. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện đòi giao nhà của bà Lan A.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan là các ông/bà Lâm Cẩm Ng, Lâm Tấn L; Lâm Cẩm H; Lâm Tuấn H có người đại diện hợp pháp ông Lâm S đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến phản hồi.

*Người có quyền nghĩa vụ liên quan là Tập đoàn công nghiệp - viễn thông quân đội (Viettel) có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Huy H trình bày:*

Tổng công ty Viễn thông quân đội có ký hợp đồng thuê mặt bằng số 1470/HCM/HĐTMB ngày 28/03/2008 với bà Hà Yến P để đặt trạm viễn thông Viettel tại nhà đất số 24.. Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 5 năm, giá thuê 5.000.000đ/tháng. Hết hạn hợp đồng, hai bên có ký thêm một số phụ lục hợp đồng để gia hạn thuê, các phụ lục này do Viettel Thành phố Hồ Chí Minh-Chi nhánh Tập đoàn viễn thông quân đội ký với bà Hà Yến P và ông Lâm S, phụ lục gần nhất ký với ông Lâm S năm 2022 có thời hạn thuê mặt bằng đến ngày 02/05/2023. Theo hợp đồng trường hợp một trong 2 bên chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì căn cứ khoản 4 điều 2 của hợp đồng, bên ngừng hợp đồng phải có trách nhiệm báo trước 3 tháng và phải nêu được lý do xác đáng cũng như chịu phí tổn do chấm dứt hợp đồng gây ra.

Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được tòa chấp nhận, Viettel đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn thuê hoặc đúng hạn thuê là ngày 02/05/2023, chấp hành quyết định của tòa. Do bận công việc nên đại diện Viettel yêu cầu vắng mặt không tham gia phiên tòa. Về tên gọi, khi ký hợp đồng là Tổng công ty viễn thông quân đội ký nhưng quá trình hoạt động Tổng công ty viễn thông quân đội đã thay đổi tên gọi thành Tập đoàn công nghiệp-viễn thông quân đội (Viettel).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 614/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228; các Điều 262, 266, 271, 273, 474, 477 và 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009; Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, đã sửa đổi bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Lan A.

Buộc bị đơn bà Hà Yến P (Hà Phương Y), ông Lâm Sanh và những người đang cư trú tại nhà đất đã bán số 24.. đường Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nhà đất này cho nguyên đơn bà Nguyễn Lan A.

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Lan A phải trả cho bị đơn bà Hà Yến P (Hà Phương Y), ông Lâm S số tiền 42.000.000 đồng do nguyên đơn giữ lại khi mua nhà.

Ngoài ra bản án còn tuyên có liên quan Tập đoàn công nghiệp-viễn thông quân đội (Viettel), án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 16/5/2023 ông Lâm S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu tuyên bố thời hiệu khởi kiện đã hết; hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà Lan A và bà P là hợp đồng giả tạo. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông Lâm S vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Tại phần tranh luận người đại diện hợp pháp của ông Lâm S vẫn yêu cầu tuyên bố thời hiệu khởi kiện đã hết; hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà Lan A và bà P là hợp đồng giả tạo, vì thực chất bà Lan A cho bà P, ông Lâm S vay tiền, hàng tháng phải trả tiền lãi được thể hiện mặt sau của “Hợp đồng mua bán nhà”. Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lâm S, sửa bản án sơ thẩm.

*Người bảo vệ và người đại diện hợp pháp của bà Lan A trình bày:* Việc chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện; bà Lan A đã làm thủ tục sang tên bà Lan A đúng pháp luật; trong quá trình mua bán cũng như khi giải quyết vụ án bà Lan A không có ý kiến về mua bán nhà đất. Ông Lâm A đưa ra hai yêu cầu cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết và hợp đồng mua bán giữa hai bên là hợp đồng giả cách nhưng không cung cấp chứng cứ để chứng minh giả cách. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng pháp luật.

*Người đại diện hợp pháp của ông Lâm S trình bày:* “Hợp đồng mua bán nhà” ghi rõ hàng tháng phải trả 190 triệu đồng tiền lãi của 4,3 tỷ đồng với lãi suất 3% /tháng là phù hợp tiền lãi hàng tháng ông Lâm S đưa, nên đây là hợp đồng giả cách, còn nếu mua bán thì thời hiệu cũng đã hết.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:* Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của bị đơn, ngoài “Hợp

đồng mua bán nhà” bằng giấy tay, hai bên còn làm hợp đồng mua bán có công chứng; bị đơn không chứng minh được hợp đồng vay tiền giữa hai bên; cơ quan Nhà nước đã làm thủ tục đứng tên nhà đất cho bà Lan A đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có cơ sở, bác đơn kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lâm S đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét kháng cáo của ông Lâm S:

[1.1]. Về thời hiệu khởi kiện: Ông Lâm S cho rằng ngày 12/7/2009 hai bên ký “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” tại số 24.. Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh, hai bên thỏa thuận thời gian lưu cư tối đa không quá 6 tháng; đến hết ngày 13/01/2010 vợ chồng ông S không giao nhà cho bà Lan A là quyền lợi của bà Lan A đã bị xâm phạm nhưng đến ngày 05/10/2015 bà Lan A mới khởi kiện đòi vợ chồng ông S giao nhà đã bán là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, theo bà Lan A thì sau khi mua nhà đất, bà Lan A đã thỏa thuận cho vợ chồng ông S thuê lại nhà, hàng tháng vợ chồng ông S phải trả tiền thuê nhà cho bà Lan A và theo chứng từ mặt sau của “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” ngày 12/07/2009 do ông S cung cấp đã thể hiện từ tháng 9/2009 đến ngày 31/5/2010 ông S đã trả cho bà Lan A tổng cộng là 325.000.000 đồng tiền thuê nhà. Mặt khác, theo quy định về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được xem là hoàn thành khi bên mua đã giao đủ tiền cho bên bán và bên bán phải giao nhà đất cùng với giấy tờ nhà đất cho bên mua. Do đó, sau khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đứng tên bà Lan A; vợ chồng ông S không giao trả nhà cho bên mua nên bà Lan A khởi kiện, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”, yêu cầu vợ chồng ông S thực hiện nghĩa vụ giao trả nhà đất; tức là yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu theo quy định tại khoản 2 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không áp dụng thời hiệu. Do đó, ông S kháng cáo cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết là không có cơ sở.

[1.2]. Xét kháng cáo của ông S cho rằng “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” lập ngày 12/7/2009 là hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng bà Lan A cho vợ chồng ông S vay 3.800.000.000 đồng và các khoản chi phí khác 234.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ kiện ông S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh số tiền trên do vợ chồng ông S vay của bà Lan A; tại cấp phúc thẩm người đại diện của ông Sanh cho rằng hàng tháng ông Sanh trả tiền lãi cho bà Lan A được ghi phía sau “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” ngày 12/7/2009 là 129.000.000 đồng, (với mức lãi suất 3%/tháng đối với số tiền 3.800.000.000 đồng + 234.000.000 đồng) là không phù hợp. Vì theo tài liệu “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” ngày 12/7/2009 đến

ngày 31/5/2010 bà Lan A chỉ nhận tiền thuê nhà của ông Sanh tổng cộng 11 tháng là 325.000.000 đồng; như vậy, tiền thuê nhà mỗi tháng là 29.545.454 đồng; riêng ngày 12/7/2009 khi mua nhà đất bà Lan A đã giao 4.300.000.000 đồng cho ông S, bà P và bà Lan A nhận lại của ông Sanh, bà P 129.000.000 đồng và giữ số tiền 42.000.000 đồng phí làm thủ tục và các khoản thuế, nên không có cơ sở để cho rằng bà Lan A nhận của ông S, bà P mỗi tháng tiền lãi là 129.000.000 đồng. Hơn nữa, tại Tòa án cấp sơ thẩm người đại diện của ông S đã cung cấp một bản chính “Giấy xác nhận” đề ngày 12/09/2015 ký tên Nguyễn Lan A, xác nhận việc mua bán nhà 24.. Phạm Văn C, P 3, Q 6 là giả cách. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 4045/KLGD-TT ngày 16/07/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Lan A trên “Giấy xác nhận” nói trên không phải là chữ ký của nguyên đơn bà Nguyễn Lan A. Vì vậy, ông Sanh kháng cáo cho rằng “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” là giả cách là không có cơ sở.

[1.3]. Ông S cho rằng Hợp đồng mua bán nhà đất số 24.. Phạm Văn C, Phường 3, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phương và bà Lan A được Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 22/7/2009 đã bị vô hiệu, khi ông S không tham gia ký kết là không có cơ sở. Vì nhà đất 243 Phạm Văn C, P 3, Q 6 là tài sản bà P được thừa kế của cha, được mẹ là bà Hà Tố N tặng cho riêng theo Hợp đồng tặng cho nhà số 833/HĐ-TCN, số công chứng 04758 lập tại Phòng công chứng nhà nước số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/02/1999; ông Lâm S ký “Tờ cam kết” ngày 23/01/2003 xác nhận vợ ông, bà Hà Yến P là chủ nhà 24.. Phạm Văn C, P 3, Q 6; ngày 12/7/2009 bà P và ông S ký “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” tại số 24.. Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lan A với giá 4.300.000.000 đồng và bà Lan A đã giao cho bà P và ông S 4.258.000.000 đồng. Bà Lan A đã tiến hành đăng ký việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất trên theo quy định của pháp luật và đã được UBND Q 6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 28/6/2010. Do đó, người đại diện hợp pháp của ông S cho rằng nhà đất trên là tài sản chung của vợ chồng nhưng hợp đồng công chứng chỉ có bà P ký, ông S không tham gia, không biết nên vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới, để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; lời trình bày người đại diện hợp pháp của ông Sanh tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Bác kháng cáo của ông Sanh, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Sanh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lâm S; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 614/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 474, Điều 477 và Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 155, Điều 430, Điều 434, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009; Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, đã sửa đổi bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Lan A.

- Buộc bị đơn bà Hà Yến P (Ha Phương Y), ông Lâm Sanh và những người đang cư trú tại nhà đất đã bán số 24.. đường Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nhà đất này cho nguyên đơn bà Nguyễn Lan A.

- Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Lan A phải trả cho bị đơn bà Hà Yến P (Ha Phương Y), ông Lâm S số tiền 42.000.000 đồng do nguyên đơn giữ lại khi mua nhà.

- Ghi nhận Tổng Công ty Viễn thông quân đội, nay là Tập đoàn công nghiệp viễn thông quân đội (Viettel) là bên thuê, bà Hà Yến P (Ha Phương Y) và ông Lâm S là bên cho thuê do ông Lâm S đại diện ký các phụ lục hợp đồng thuê đặt trạm viễn thông tại địa chỉ 24.. Phạm Văn C, P 3, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê mặt bằng số 1470/HCM/HĐTMB ngày 28/03/2008 thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trên vào ngày 02/05/2023 do hết hạn thuê. Việc thanh lý hợp đồng do các bên tham gia hợp đồng tự thực hiện theo quy định pháp luật.

2. Thi hành việc giao nhà, nhận tiền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền như đã thỏa thuận trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Yến P (Ha Phương Y) và ông Lâm S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Lan A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.100.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002432 ngày 21/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Lan A còn phải nộp thêm 1.900.000 đồng án phí dân



sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm S phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001516 ngày 01/6/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Thị Hòa Hiệp - Vương Minh Tâm**

**Đặng Văn Ý**

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Văn Ý**