

Bản án số: 1006/2024/DSST

Ngày: 17/9/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà,
tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu
hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đào Tiến Trung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phạm Văn Mười.

2/ Ông Lê Văn Khanh.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông Trần Hoàng Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân: bà Hồ Thị Vân – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong ngày 11 và 17 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 619/2024/TLST-DS ngày 03/7/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định xét xử số 771/2024/QĐXXST-DS ngày 20/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm: 1966;

Địa chỉ số: đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm: 1984;

Địa chỉ số: đường T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Võ Lê Phương T, sinh năm: 1998;

Địa chỉ số: đường Đ, Phường C, thành phố V, tỉnh V.

2/ Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm: 1991;

Địa chỉ số: đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Đặng Thị Thúy, sinh năm: 1964;

Địa chỉ số: đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Phạm Thị Tuyết M, sinh năm: 1987;

Địa chỉ số: đường U, Phường D, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Văn phòng Công chứng T;

Địa chỉ số: đường T, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 31/5/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/7/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/01/2023, ông Nguyễn Hoàng P ký hợp đồng vay số tiền 1.300.000.000 đồng của ông Nguyễn Ngọc L với lãi suất 0%, thời hạn vay là 02 năm và được quyền ân hạn thêm 02 năm nếu bên vay trả được 650.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm đầu. Để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền, ông Nguyễn Hoàng P đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12895 ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện hợp đồng thì ông Nguyễn Ngọc L đã chuyển khoản cho ông số tiền 1.300.000.000 đồng và ông đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T theo hợp đồng số 000481 ngày 17/01/2023. Thực hiện hợp đồng thì ngày 19/6/2023 ông Nguyễn Hoàng P đã thanh toán được 180.000.000 đồng tiền nợ. Theo thỏa thuận thì ông Nguyễn Ngọc L không được quyền bán nhà cho ai và ông Nguyễn Hoàng P được quyền mua lại nhà trong thời gian 04 năm tính từ ngày ký hợp đồng vay tiền. Tuy nhiên đến ngày 05/4/2024 ông Nguyễn Ngọc L lại ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà của ông cho bà Võ Lê Phương T và ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng T, hiện căn nhà trên đang do bà T đứng tên. Sau này bà T đến yêu cầu ông phải giao nhà thì ông mới biết ông L đã bán nhà cho bà T. Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 000481 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 17/01/2023; tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003238 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 05/4/2024 giữa bà Võ Lê Phương T với ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Tuyết M là vô hiệu; tuyên hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12985, cập nhật ngày 06/4/2023; tuyên hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Lê Phương T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN13947 ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân; ông Nguyễn Hoàng P có trách nhiệm hoàn trả số tiền 1.120.000.000 đồng cho ông Nguyễn Ngọc L.

Đối với số tiền 1.200.000.000 đồng theo hợp đồng vay ngày 24/3/2023 mà bên bị đơn yêu cầu ông phải trả thì ông thừa nhận do con trai ông là Nguyễn Hoàng D có nợ tiền của ông Nguyễn Ngọc L và không có khả năng trả, vì vậy ông đã đứng ra nhận bảo lãnh để trả nợ thay cho con và được ông Nguyễn Ngọc L đồng ý chuyển giao nghĩa vụ trả nợ từ ông Nguyễn Hoàng D sang ông Nguyễn Hoàng P vì vậy mới ký thành hợp đồng vay tiền trên, khi ký hợp đồng có sự chứng kiến của bà Đặng Thị Thúy. Thực tế khi ký hợp đồng thì ông L không hề giao bất cứ khoản tiền nào cho ông. Do các bên đã thống nhất chuyển giao nghĩa vụ trả nợ để lập thành hợp đồng vay tiền nêu trên vì vậy

ông đồng ý trả số tiền thực mà ông Nguyễn Hoàng D nợ ông Nguyễn Ngọc L là 890.000.000 đồng cho ông L với thời hạn trả mỗi năm là 300.000.000 đồng.

Trong đơn yêu cầu phản tố, tại các buổi làm việc cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày: ông không đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T theo hợp đồng số 000481 ngày 17/01/2023 giữa ông Nguyễn Ngọc L với ông Nguyễn Hoàng P liên quan đến nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12895 ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng mua bán nhà trên là thật, còn hợp đồng vay tài sản ngày 17/01/2023 giữa ông P với ông L là hợp đồng giả tạo, nguyên nhân ký hợp đồng vay là do ông P không muốn cho con trai là ông Nguyễn Hoàng D biết việc bán nhà cho ông nên mới ký thêm hợp đồng vay để nói là ký hợp đồng bán nhà là giả còn thực ra là vay tiền ông L. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T theo hợp đồng số 000481 ngày 17/01/2023 giữa ông Nguyễn Ngọc L với ông Nguyễn Hoàng P đối với nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12895 ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là có hiệu lực pháp luật, tuyên hủy hợp đồng vay tài sản ngày 17/01/2023 giữa ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn Ngọc L do giả tạo.

Ngày 24/3/2023 ông Nguyễn Hoàng P do cần tiền để trả nợ thay con là ông Nguyễn Hoàng D nên có vay của ông L số tiền 1.200.000.000 đồng và lập thành hợp đồng vay tiền, trên hợp đồng thể hiện rõ khi ký hợp đồng vay là đã nhận đủ tiền và sau này khi trả đủ thì ông L sẽ bán lại nhà số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông P với giá 1.500.000.000 đồng (tiền gốc 1.200.000.000 đồng và tiền lời tương đương là 300.000.000 đồng). Thực hiện hợp đồng thì ngày 19/6/2023 ông Nguyễn Hoàng P đã thanh toán được 180.000.000 đồng tiền nợ và còn nợ lại số tiền 1.020.000.000 đồng, nay đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Hoàng P phải trả lại số tiền 1.020.000.000 đồng cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Lê Phương T trình bày: do ông L có vay của bà số tiền 1.000.000.000 đồng để mua lại căn nhà số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Hoàng P, sau này khi bà cần tiền thì ông L không có tiền trả, vì vậy ông L nói giờ chỉ còn nhà và đất đã mua của ông Nguyễn Hoàng P và hiện đang cho gia đình ông P ở nhờ, nếu đồng ý thì ông L bán lại cho bà T với giá 1.500.000.000 đồng. Bà T đồng ý mua lại nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Tuyết M với giá 1.500.000.000 đồng, đã trả 1.000.000.000 đồng là tiền mà ông L nợ trước đó, khi nào giao nhà thì trả hết và các bên đã tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003238 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 05/4/2024 và đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN13947 ngày 02/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó bà có liên hệ với ông Nguyễn Hoàng P yêu cầu giao nhà thì ông P không giao mà còn xúc phạm bà. Nay bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án trên đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị

tòa không chấp nhận yêu cầu của ông P và buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà, tuy nhiên đây chỉ là ý kiến chứ không làm đơn yêu cầu độc lập, trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng P về việc hủy hợp đồng thì bà và ông Nguyễn Ngọc L sẽ tự giải quyết hậu quả với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết M trình bày: khi chồng bà là ông Nguyễn Ngọc L mua nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Hoàng P thì bà không đi coi nhà và đi ký hợp đồng chuyển nhượng vì nghĩ là tài sản chung của vợ chồng và chỉ cần chồng bà đi làm thủ tục là được. Bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng P, chấp nhận yêu cầu phản tố của chồng bà là ông Nguyễn Ngọc L, buộc ông P phải giao nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông bà để ông bà giao cho bà Võ Lê Phương T. Ngày 23/4/2023 thì chồng bà là ông Nguyễn Ngọc L có làm hợp đồng cho ông Nguyễn Hoàng P vay số tiền 1.200.000.000 đồng, bà không chứng kiến việc ký hợp đồng cũng như giao nhận tiền. Sau này ông P có trả 180.000.000 đồng tiền vay và còn nợ số tiền 1.020.000.000 đồng. Nay bà đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Hoàng P phải trả khoản tiền còn thiếu là 1.020.000.000 đồng cho vợ chồng ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Thúy trình bày: bà và ông Nguyễn Hoàng P trước đây là vợ chồng và đã ly hôn, tuy nhiên cả hai đã quay lại sống như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Khi ông P trả số tiền 180.000.000 đồng cho ông L thì số tiền đó là bà đi mượn để cùng ông P trả. Nay bà không có ý kiến gì về số tiền đã trả, ngoài ra khi ông P ký hợp đồng vay 1.200.000.000 đồng thì bà có chứng kiến và xác định ông L không giao bất cứ khoản nào cho ông P. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết Tòa án có triệu tập bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1997 và bà có bản khai với nội dung hiện đang cư trú tại địa chỉ số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, bà không có ý kiến gì về việc giải quyết tranh chấp đối với vụ án trên và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh tại bản tự khai ngày 25/7/2024 trình bày: căn cứ hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Ngọc L đối với hợp đồng mua bán nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Hoàng P. Văn phòng Công chứng T đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và đã công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000481 quyền 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2023. Ngày 05/4/2024 căn cứ hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Ngọc L đối với hợp đồng mua bán nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Tuyết M với bà Võ Lê Phương T Văn phòng Công chứng T đã công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003238 quyền 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2024 đúng theo quy định của pháp luật. Việc Văn phòng Công chứng T công chứng 02 hồ sơ trên là đúng theo quy định của pháp luật, do đó Văn phòng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về việc chấp hành đúng quy định tại bộ luật tố tụng dân sự của

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và xác định: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong quá trình tham gia tố tụng. Về thời hạn giải quyết vụ án chưa đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Hoàng P với ông Nguyễn Ngọc L và hợp đồng giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Tuyết M với bà Võ Lê Phương T.

Tuyên hủy cập nhật giấy chứng nhận ngày 06/4/2023 cho ông Nguyễn Ngọc L và hủy cập nhật đổi sổ mới ngày 02/5/2024 đứng tên bà Võ Lê Phương T.

Buộc ông Nguyễn Hoàng P phải trả 1.120.000.000 đồng cho ông Nguyễn Ngọc L.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả 890.000.000 đồng theo hợp đồng vay ngày 24/3/2023 cho ông Nguyễn Ngọc L.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền yêu cầu ông Nguyễn Hoàng P phải trả số tiền 130.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn Ngọc L phát sinh từ việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 000481 ngày 17/01/2023 tại Văn phòng Công chứng T và lập hợp đồng vay tài sản ngày 17/1/2023. Do đối tượng tranh chấp là hợp đồng mua bán nhà đất tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

Đối với yêu cầu hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN13947 cập nhật ngày 02/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc cập nhật giấy chứng nhận và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vụ án trên phát sinh do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Ngọc L ngày 06/4/2023 và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN13947 ngày 02/5/2024 đứng tên bà Võ Lê Phương T là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Do đó việc giải quyết yêu cầu trên của ông Nguyễn Hoàng P không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ án trên, vì vậy thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoàng P phải trả tiền vay theo hợp đồng vay tiền ngày 23/4/2023, Hội đồng xét xử xác

định đây là “*tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định tranh chấp trong vụ án trên là “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị Kiều T là người hiện đang cư trú tại nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy bà chỉ là người cư trú và việc giải quyết vụ án không liên quan gì đến quyền và lợi ích của bà do đó xác định bà không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên.

2. Xét yêu cầu của đương sự:

Ông Nguyễn Hoàng P yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn Ngọc L có số công chứng: 000481 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 17/01/2023 và hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003238 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 05/4/2024 giữa bà Võ Lê Phương T với ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Tuyết M là vô hiệu

Hội đồng xét xử nhận thấy: ngày 17/01/2023 ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn Ngọc L lập hợp đồng mua bán nhà số 000481 tại Văn phòng Công chứng T và sau đó lập hợp đồng vay số tiền 1.300.000.000 đồng. Tại hợp đồng vay tiền có thể hiện rõ “... với điều kiện bên B phải thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A. Cụ thể là Hợp đồng số 000481 ngày 17/01/2023 tại Văn phòng Công chứng quận Bình Tân... trong đó bên B đã chuyển nhượng căn nhà số 73/6/7 Lê Đình Cẩn, phường Tân Tạo, quận Bình Tân cho bên B với số tiền là 1.300.00.000 đồng”.

Qua lời khai tại phiên tòa thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Tuyết M (vợ ông Nguyễn Ngọc L) thừa nhận không hề biết khi ông L ký hợp đồng mua bán nhà và cũng không xem nhà trước khi ông L mua nhà. Việc ông L mua nhà và không bàn bạc trước với vợ để tự quyết định việc mua nhà là điều không hợp lý bởi lẽ số tiền 1.300.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng, khi các bên tiến hành mua bán nhà thì cả hai vợ chồng phải xem xét nhà đất ở đâu, như thế nào nhưng bà M lại không biết việc trên và tại phiên tòa cả hai vợ chồng cùng thừa nhận trước khi mua nhà thì không có bàn bạc gì với nhau. Ngoài ra khi mua bán nhà đồng thời với việc giao tiền thì các bên phải thực hiện việc giao nhà nhưng bên bị đơn khai cho ở nhờ và không lập thành văn bản là điều không hợp lý. Xét tại hợp đồng vay tiền đều thể hiện các bên trong hợp đồng đều tự nguyện giao kết, không bị ép buộc, các bên thỏa thuận rõ việc vay tiền và đảm bảo cho việc vay tiền thì các bên đã thực hiện việc ký hợp đồng mua bán nhà cùng các điều khoản về việc chuyển nhượng lại nhà sau này cho bên ông Nguyễn Hoàng P.

Do đó xác định việc mua bán nhà ở đây là không có thực, việc các bên tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000481 tại Văn phòng Công chứng T đối với nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số CH12895 ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là nhằm mục đích đảm bảo cho việc vay số tiền 1.300.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 17/01/2023. Căn cứ Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng mua bán nhà số 000481 tại Văn phòng Công chứng T là giao dịch giả tạo nhằm mục đích che giấu cho giao dịch vay số tiền 1.300.000.000 đồng, do đó hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000481 tại Văn phòng Công chứng T ngày 17/01/2023 là vô hiệu, hợp đồng vay tiền ngày 17/01/2024 có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003238 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 05/4/2024 giữa bà Võ Lê Phương T với ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Tuyết M là vô hiệu. Từ lời khai của bà Võ Lê Phương T cùng ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Tuyết M thì xuất phát từ việc ông L nợ bà T số tiền 1.000.000.000 đồng (hợp đồng miệng) và không có điều kiện trả nên ông mới ký hợp đồng mua bán căn nhà số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng P để cản trừ nợ. Khi bà Võ Lê Phương T nhận chuyển nhượng nhà đất thì bà biết nhà đất đang do ông Nguyễn Hoàng P quản lý và sử dụng nhà, biết rõ nguồn gốc nhà đất của ai nhưng vẫn ký hợp đồng nhằm mục đích cản trừ nợ. Do đó xác định việc ông L và bà M ký hợp đồng bán lại căn nhà số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T là để cản trừ khoản nợ trước đó vay của Tuyên để cản trừ nợ là giao dịch giả tạo. Căn cứ Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng mua bán nhà công chứng số 003238 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 05/4/2024 giữa bà Võ Lê Phương T với ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Tuyết M là vô hiệu. Ngoài ra hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Hoàng P với ông Nguyễn Ngọc L được công chứng số 000481 tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng vô hiệu vì vậy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Tuyết M với bà Võ Lê Phương T được công chứng số 003238 tại Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 05/4/2024 cũng vô hiệu.

Do Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000481 quyền 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2023 của Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn Ngọc L là vô hiệu và hợp đồng vay tài sản ngày 17/01/2023 có hiệu lực. Vì vậy ông Nguyễn Hoàng P có trách nhiệm phải trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông Nguyễn Ngọc L, ngày 19/6/2023 ông Nguyễn Hoàng P đã thanh toán được 180.000.000 đồng tiền nợ vì ông Nguyễn Hoàng P có trách nhiệm phải trả lại số tiền 1.120.000.000 đồng cho ông Nguyễn Ngọc L ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu hủy cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Ngọc L ngày 06/4/2023 và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN13947 ngày 02/5/2024 đứng tên bà Võ Lê Phương T của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân. Do Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000481 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn Ngọc L và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Tuyết M với bà Võ Lê Phương T được công chứng số 003238 tại Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 05/4/2024 cũng vô hiệu vì vậy phải hủy cập nhật ngày 06/4/2023 và giấy chứng nhận số CN13947 ngày 02/5/2024 để khôi phục lại giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng P. Tuy nhiên hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12895 ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị thu hồi và được cấp lại bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN13947 ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cấp cho bà Võ Lê Phương T. Do đó không cần phải hủy cập nhật ngày 06/4/2023 đứng tên ông Nguyễn Ngọc L của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân do đối tượng yêu cầu không còn.

Xét yêu cầu hủy cập nhật và cấp lại giấy chứng nhận số CN13947 ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cấp cho bà Võ Lê Phương T. Do Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Tuyết M với bà Võ Lê Phương T được công chứng số 003238 tại Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 05/4/2024 cũng vô hiệu nên cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Xét việc cấp lại giấy cho bà Võ Lê Phương T là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt vì vậy chỉ cần kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN13947 ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cấp cho bà Võ Lê Phương T để cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đối với nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hoàng P.

Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 000481 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn Ngọc L và hủy hợp đồng vay tài sản ngày 17/01/2023. Như phân tích ở trên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn Ngọc L là vô hiệu và hợp đồng vay tiền là có hiệu lực nên yêu cầu trên của ông Nguyễn Ngọc L không được chấp nhận.

Xét yêu cầu buộc ông Nguyễn Hoàng P phải trả tiền vay theo hợp đồng ngày 23/4/2023 giữa ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn Ngọc L là 1.020.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc L thừa nhận việc ông Nguyễn Hoàng P đứng ra nhận nợ thay cho con là ông Nguyễn Hoàng D nên mới ký hợp đồng vay tiền ngày 23/4/2023 và yêu cầu ông Nguyễn Hoàng P phải trả cho ông số tiền 890.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Ngọc L xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 130.000.000 đồng như yêu cầu phản tố ban đầu. Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa ông Nguyễn Hoàng P cũng đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền 890.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền và ông Nguyễn Ngọc L cũng đồng ý vì vậy cần buộc ông Nguyễn Hoàng P phải trả số tiền 890.000.000 đồng theo hợp đồng vay ngày 23/4/2023 cho ông Nguyễn Ngọc L.

Do đó ông Nguyễn Hoàng P có trách nhiệm phải trả cho ông Nguyễn Ngọc L tổng số tiền là 1.120.000.000 đồng + 890.000.000 đồng = 2.010.000.000 đồng ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc L buộc ông Nguyễn Hoàng P phải trả số tiền là 130.000.000 đồng.

Xét hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003238 ngày 05/4/2024 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Tuyết M với bà Võ Lê Phương T là vô hiệu, Tòa án đã giải thích rõ về việc giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu nhưng ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Tuyết M và bà Võ Lê Phương T không yêu cầu giải quyết hậu quả. Do đó trong vụ án trên Hội đồng xét xử không có căn cứ để giải quyết hậu quả, vì vậy dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để giải quyết hậu quả đối với hợp đồng trên khi các bên có yêu cầu.

3. Về án phí:

Do ông Nguyễn Hoàng P có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L tổng số tiền 2.010.000.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 72.200.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 22.800.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0017034 ngày 01/7/2024 và số tiền là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0017035 ngày 01/7/2024 và số tiền là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0017091 ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy ông Nguyễn Hoàng P phải nộp thêm số tiền án phí là 48.800.000 đồng.

Do 02 hợp đồng công chứng số 000481 ngày 17/01/2023 và hợp đồng công chứng số 003238 ngày 05/4/2024 của Văn phòng Công chứng T bị tuyên vô hiệu nên ông Nguyễn Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của mỗi hợp đồng là 300.000 đồng, vì vậy ông Nguyễn Ngọc L có trách nhiệm nộp áp phí là 600.000 đồng. Số tiền án phí trên được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Ngọc L đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0017380 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Ngọc L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0017256 ngày 29/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000481 ngày 17/01/2023 của Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hoàng P và ông Nguyễn Ngọc L là vô hiệu. Không

chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc L về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000481 quyền 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2023 của Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh là có hiệu lực.

+ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003238 quyền 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2024 của Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Tuyết M với bà Võ Lê Phương T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng P phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền 1.120.000.000 (một tỷ một trăm hai mươi triệu) đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 17/01/2023 ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Hủy cập nhật và đổi sổ đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN13947 ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cấp cho bà Võ Lê Phương T.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật hoặc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN13947 ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cấp cho bà Võ Lê Phương T để được cập nhật sang tên hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hoàng P.

Ông Nguyễn Hoàng P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc ông Nguyễn Hoàng P có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền 890.000.000 (tám trăm chín mươi triệu) đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 23/4/2023 giữa ông Nguyễn Hoàng P với ông Nguyễn Ngọc L ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoàng P phải trả số tiền 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 23/4/2023.

Kể từ ngày ông Nguyễn Ngọc L có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Nguyễn Hoàng P phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Dành quyền khởi kiện về việc giải quyết hậu quả do giao dịch dân sự vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003238 quyền 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2024 của Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Tuyết M với bà Võ Lê Phương T khi các bên có yêu cầu.

3. Về án phí:

Do ông Nguyễn Hoàng P có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền 2.010.000.000 (hai tỷ không trăm mười triệu) đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 72.200.000 (bảy mươi hai triệu hai trăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là số tiền 22.800.000 (hai mươi hai triệu tám trăm nghìn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0017034 ngày 01/7/2024 và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0017035 ngày 01/7/2024 và số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0017091 ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy ông Nguyễn Hoàng P phải nộp thêm số tiền án phí là 48.800.000 (bốn mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng.

Do 02 (hai) hợp đồng công chứng số 000481 ngày 17/01/2023 và hợp đồng công chứng số 003238 ngày 05/4/2024 của Văn phòng Công chứng T bị tuyên vô hiệu nên ông Nguyễn Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của mỗi hợp đồng là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, vì vậy ông Nguyễn Ngọc L có trách nhiệm nộp án phí là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng. Số tiền án phí trên được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Ngọc L đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0017380 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Ngọc L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.300.000 (hai mươi một triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0017256 ngày 29/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị.

Đương sự được quyền kháng cáo, Viện kiểm sát được quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSND quận Bình Tân;
- Chi cục THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Tiến Trung