

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

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

Bản án số: 833/2024/DS-PT

Ngày 25 tháng 9 năm 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà,
tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu tuyên
bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, yêu cầu
hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 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 dân sự phúc thẩm thụ lý số: 358/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1938/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 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: 2839/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1976; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 118/127B/13 (số cũ 118/125/13T) đường Phan Huy Í, P 15, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Bùi Văn M là Luật sư của Văn phòng Luật sư Bùi Văn M, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Lương T, sinh năm 1952; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 118 đường Phan Huy Í, P 15, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Đức Duy H, sinh năm 1976; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 1442/11 Đường 3/2, P 2, Q 11, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền lập ngày 11/5/2023.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Tr, sinh năm 1975;

Địa chỉ cư trú: Số 118/127B/13 đường Phan Huy Í, P 15, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trúc: Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1976; có mặt.

2. Cháu Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 2006; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu H: Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1976; có mặt.

3. Bà Đặng Thị Ng, sinh năm 1972; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 434/68 đường Phạm Văn Ch, Phường 9, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng: Ông Trần Văn N, sinh năm 1964; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 9/16/5 Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Hồng Ph, sinh năm 1975; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 34 đường số 4 đường Lê Văn T, P 11, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Lý M, sinh năm 1953; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 175/75 đường Phó Cơ Đ, P 6, Q 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Mai Tr, sinh năm 1993; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 19B Cao Bá Nh, phường Nguyễn Cư Tr, Q 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thành C và ông Nguyễn Tr là Luật sư của Công ty Luật TNHH Đông Phương L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân quận Tân B..

Địa chỉ cư trú: Trung tâm hành chính quận Tân B, số 387A đường Trường Ch, Ph 14, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh T; chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân B; theo giấy ủy quyền số 84/UQ-UBND ngày 21/01/2023; vắng mặt.

7. Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 25/5 Hoàng V, P 4, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Văn phòng Công chứng Hội nhập Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn vắng mặt.

Địa chỉ: Số 230 Đường số 48, P 5, Q 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Lý M là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Theo trình bày của ông Nguyễn Phước H: Căn nhà số 118/125/13T Phan Huy Í, P 15, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân quận Tân B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông Nguyễn Lương T vào ngày 10/9/2003. Năm 2004, ông T chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Nguyễn Văn Thanh T với giá 1.075.000.000 đồng; ông T đã thanh toán số tiền 900.000.000 đồng, còn thiếu 175.000.000 đồng. Do trước đó ông Nguyễn Phước H còn nợ ông T số tiền là 300.000.000 đồng nên ba người thống nhất sẽ chuyển nhượng căn nhà này cho ông H với giá là 1.200.000.000 đồng; ông H sẽ thay ông Tâm trả cho ông T số tiền 175.000.000 đồng còn thiếu, số tiền còn lại sẽ được ông H và ông T tính toán sau.

Ngày 26/11/2005, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr với giá 1.075.000.000 đồng; ông H đã thanh toán số tiền 900.000.000 đồng, còn thiếu 175.000.000 đồng. Tuy nhiên khi bàn giao nhà, ông T chỉ đưa cho ông H bản sao y Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. M dù ông H và bà Tr đã nhiều lần yêu cầu ông T hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà nhưng ông T không thực hiện. Đến năm 2009, ông H biết ông T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà trên cho người khác để vay tiền. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) Buộc ông Nguyễn Lương T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà sang tên căn nhà số 118/125/13T Phan Huy Í cho ông H; ông H đồng ý thanh toán cho ông T số tiền mua nhà còn thiếu là 175.000.000 đồng; (2) công nhận cho ông H và bà Tr được quyền sử dụng quyền sở hữu căn nhà số 118/125/13T

Phan Huy Í; (3) tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 00458 ngày 04/01/2007 giữa ông Nguyễn Lương T với bà Đặng Thị Ng; (4) tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005633 ngày 06/02/2018 giữa bà Đặng Thị Ng với bà Nguyễn Thị Hồng Ph; (5) tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 18-04626 ngày 07/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng Ph với ông Lý M; (6) hủy xác nhận cập nhật tên bà Ng, bà P và ông M trên Giấy chứng nhận.

2. Theo trình bày của ông Nguyễn Lương T: Ông T thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Phước H về việc ký kết hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên sang tên ông H theo thoả thuận của ba người và việc giao kết hợp đồng mua bán nhà giữa ông với ông H, bà Tr. Về hợp đồng mua bán nhà với bà Đặng Thị Ng, ông T cho rằng có vay của bà H số tiền là 200.000.000 đồng; đến năm 2007 tính cả nợ gốc và lãi thì tổng số tiền ông T nợ bà H là 700.000.000 đồng nên bà H yêu cầu ông Tú ký hợp đồng bán căn nhà số 118/125/13T Phan Huy Í cho bà Ng với giá 700.000.000 đồng để đảm bảo khoản nợ nêu trên. Nay ông Tú yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/2005 giữa ông T với ông H và bà Tr do vi phạm điều cấm của pháp luật, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

3. Theo trình bày của bà Đặng Thị Ng: Ngày 04/01/2007, bà Ng và ông T có giao kết hợp đồng mua bán căn nhà tại địa chỉ số 118/125/13T Phan Huy Í với giá 700.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và bàn giao giấy tờ nhà; bà Ng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân B cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 19/4/2016. Do ông T chưa mua được nhà nên bà Ng có ký hợp đồng cho thuê nhà dài hạn (được lập ngày 01/01/2007) với ông T nhưng không thu tiền thuê. Đến năm 2013, bà đã nhiều lần yêu cầu ông T giao lại nhà nhưng ông T không phản hồi. Sau khi biết ông Tú đã bán nhà cho ông H, bà Ng yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông T và ông H giao căn nhà số 118/125/13T Phan Huy Í cho bà và chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2007.

4. Theo trình bày của bà Nguyễn Thị Hồng Ph: Ngày 09/01/2018, bà Ph mua căn nhà nêu trên từ bà Đặng Thị Ng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân B cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận ngày 12/02/2018. Bà Phương đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

5. Theo trình bày của ông Lý M: Ngày 07/12/2018, ông M mua căn nhà trên từ bà Nguyễn Thị Hồng P hợp pháp và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân B cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận vào ngày 18/12/2018. Khi đến xem nhà, ông Mừng được bà Ph dẫn vào nhà thì thấy có người trong nhà nhưng bà Ph nói rằng đó là em của bà Ph đang giữ nhà giùm. Tuy nhiên sau đó ông M đã nhiều lần yêu cầu bà P giao nhà nhưng bà Ph không thực hiện. Do đó, ông M có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 18-

04626 ngày 07/12/2018 giữa bà Ph và ông M; đồng thời buộc ông H giao nhà số 118/125/13T Phan Huy Í cho ông M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1938/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước H.

1.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/2005 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Lương T số tiền mua nhà còn thiếu là 1.222.930.624 đồng.

1.2. Công nhận cho ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Th Tr được quyền sở hữu căn nhà số 118/125/13T Phan Huy Í, P 15, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H và bà Tr được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

1.3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 00458 ngày 04/01/2007 giữa ông Nguyễn Lương T với bà Đặng Thị Ng lập tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số ở 005633 ngày 06/02/2018 giữa bà Đặng Thị Ng với bà Nguyễn Thị Hồng Ph lập tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 18-04626 ngày 07/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng Ph với ông Lý M lập tại Văn phòng Công chứng Hội nhập Thành phố Hồ Chí Minh.

1.6. Hủy xác nhận cập nhật tên bà Đặng Thị Ng, bà Nguyễn Thị Hồng Ph và ông Lý M trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 6987/2003 ngày 10/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân B cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị Kh, cập nhật sang tên ông Nguyễn Lương T ngày 01/10/2003. Buộc ông Lý M giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 6987/2003 ngày 10/9/2003 cho ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Lương T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/2005 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Ng về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2007 giữa bà Đặng Thị Ng với ông Nguyễn Lương T.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Ng về việc yêu cầu ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh T giao nhà số 118/125/13T Phan Huy Í, P 15, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Buộc ông Nguyễn Lương T phải thanh toán cho bà Đặng Thị Ng số tiền 700.000.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý M về việc yêu cầu ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr giao nhà số 118/125/13T Phan Huy Í, P 15, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03 tháng 10 năm 2023, ông Lý M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho ông Lý M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý M với các căn cứ sau: Việc mua bán nhà giữa ông Tú với ông Hải bằng giấy viết tay, không có công chứng hợp pháp là vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng Điều 688 quy định về điều khoản chuyển tiếp của Bộ luật dân sự năm 2015 để vận dụng Điều 129 Bộ luật này từ đó công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa các đương sự là không đúng; việc mua bán nhà giữa ông T với bà Ng, giữa bà Ng với bà P, giữa bà Ph với ông Lý M được công chứng hợp pháp và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ pháp luật; ngoài ra, việc mua bán nhà có liên quan tới bà H và vợ chồng ông T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng là thiếu sót.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Phước H trình bày quan điểm: Bảo lưu những quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Phước H trình bày: Thống nhất với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

Ông Võ Đức Duy H trình bày: Bảo lưu quan điểm đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/2005 thể hiện ông H, bà Tr đã thanh toán 900.000.000 đồng cho ông T và ông T đã bàn giao nhà cho ông H và bà Tr quản lý, sử dụng; còn lại 175.000.000 đồng, ông H và bà Tr sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà sang tên cho ông H và bà Tr. Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/2005, đồng thời buộc ông H, bà Tr thanh toán cho ông T giá trị nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm tương ứng với số tiền chưa thanh toán là 1.222.930.624 đồng là có căn cứ. Đối với các giao dịch mua bán nhà giữa ông Tú với bà Ng, giữa bà Ng với bà Ph, giữa bà Ph với ông M là vô hiệu do giả tạo nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu cũng là đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lý M và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lý M nộp trong thời hạn, đúng pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của các đương sự như sau:

[3.1] Nhà đất tại địa chỉ số 118/125/13T Phan Huy Ích do Ủy ban nhân dân quận Tân B cấp Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Lương T ngày 01/10/2003. Ngày 26/11/2005, ông T ký hợp đồng bán nhà cho ông H, bà Tr với giá 1.075.000.000 đồng. Ông H, bà Tr đã thanh toán 900.000.000 đồng cho ông T và nhận bàn giao nhà sử dụng; số tiền 175.000.000 đồng còn lại ông H và bà Tr sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà. Như vậy, ông H, bà Tr đã thanh toán được trên hai phần ba giá trị hợp đồng và nhận nhà sử dụng từ năm 2005 đến nay. Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng mua bán nhà giữa ông Tú với ông H, bà Tr đã đủ điều kiện để Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/2005 giữa các bên đương sự, đồng thời buộc ông H, bà Tr thanh toán cho ông T giá trị nhà đất tại thời

điểm xét xử sơ thẩm tương ứng với số tiền chưa thanh toán là 1.222.930.624 đồng là có cơ sở. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự đồng ý về nội dung này và không kháng cáo.

[3.2] Đối với các hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Lương T với bà Đặng Thị Ng; giữa bà Đặng Thị Ng với bà Nguyễn Thị Hồng Ph; giữa bà Nguyễn Thị Hồng Ph với ông Lý M, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày ông không bán nhà cho bà Ng mà do trước đó ông vay của bà H 200.000.000 đồng nhưng đến năm 2007 tính cả tiền gốc và lãi là 700.000.000 đồng nên buộc phải ký hợp đồng bán nhà cho bà Ng để đảm bảo cho khoản vay trên. Lời khai của ông T phù hợp với thực tế khi không có sự bàn giao căn nhà giữa người mua và người bán. Mặc dù tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, bà Ng trình bày sau khi mua nhà do không có nhu cầu sử dụng nên cho ông T thuê lại không tính tiền thuê nhà nhưng thời điểm này ông T không còn ở trong căn nhà này mà đã bàn giao cho gia đình ông H, bà Tr quản lý, sử dụng. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà giữa ông T với bà Ng là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, do đó các giao dịch giữa bà Ng với bà Ph, giữa bà Ph với ông M cũng bị vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các giao dịch trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại điều luật áp dụng cho phù hợp.

[3.3] Về việc giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ng trình bày bà mua căn nhà trên của ông T với giá 700.000.000 đồng và đã thanh toán đủ tiền, còn ông T thì cho rằng ông có vay của bà H số tiền 200.000.000 đồng nhưng cộng gốc và lãi thành 700.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Tú phải trả cho bà Ng số tiền này là có căn cứ. Do bà Ph vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, còn ông M thì không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tách tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu là đúng pháp luật.

[3.4] Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Lý M nên quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý M được miễn.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lý M và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1938/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng: Điều 117, Điều 124, Điều 129, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và 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.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước H.

1.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/2005 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Lương T số tiền mua nhà còn thiếu là 1.222.930.624 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận cho ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr được quyền sở hữu căn nhà số 118/125/13T Phan Huy Í, Ph 15, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H và bà Tr được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

1.3. Vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 00458 ngày 04/01/2007 giữa ông Nguyễn Lương T với bà Đặng Thị Ng lập tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh; vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số ở 005633 ngày 06/02/2018 giữa bà Đặng Thị Ng với bà Nguyễn Thị Hồng Ph lập tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh; vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 18-04626 ngày 07/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng Ph với ông Lý M lập tại Văn phòng Công chứng Hội nhập Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Hủy xác nhận cập nhật tên bà Đặng Thị Ng, bà Nguyễn Thị Hồng Ph và ông Lý M trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 6987/2003 ngày 10/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân B cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị Kh, cập nhật sang tên ông Nguyễn Lương T ngày 01/10/2003.

1.5. Buộc ông Lý M giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 6987/2003 ngày 10/9/2003 cho ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Lương T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/2005 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Ng về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2007 giữa bà Đặng Thị Ng với ông Nguyễn Lương T.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Ng về việc yêu cầu ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr giao nhà số 118/125/13T Phan Huy Í, P 15, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông Nguyễn Lương T phải thanh toán cho bà Đặng Thị Ng số tiền 700.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý M về việc yêu cầu ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Thanh Tr giao nhà số 118/125/13T Phan Huy Í, Ph 15, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phước H phải chịu 48.687.919 đồng, được trừ vào số tiền số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005946 ngày 19/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân B; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0045221 ngày 17/12/2019; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0045222 ngày 17/12/2019; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0093307 ngày 18/12/2020 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001666 ngày 28/6/2023 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H phải nộp thêm số tiền 47.287.919 đồng.

Bà Đặng Thị Ng phải chịu án phí dân sự là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 07321 ngày 11/8/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; bà Ng đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Hồng Ph phải chịu án phí dân sự là 300.000 đồng. Ông Nguyễn Lương T và ông Lý M được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Mừng được miễn.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP; NTTP.

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

Ngô Mạnh Cường