

Bản án số: 933/2024/DS-PT
Ngày: 18/11/2024
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng
mua bán nhà vô hiệu.

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 Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương;

Ông Nguyễn Đình Đức;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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:** Ông Đồng Văn Nam- Kiểm sát viên.

Vào ngày 18 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 692/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 424/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5404/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15414/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc A, sinh năm 1984 (Có mặt);

Địa chỉ: 124 Đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Gái E, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ: 214/3 G, Tổ H, ấp K, xã I, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1989, (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: 214/3 G, Tổ H, ấp K, xã I, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh, (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: 118 Đường O, Khu phố Q, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Hoàng Diệp Bảo R, sinh năm 1972.

4. Ông Nguyễn Kim S, sinh năm 1969.

Người đại diện hợp pháp của Bà Hoàng Diệp Bảo R là: Ông Nguyễn Kim S, sinh năm 1969 (Có mặt), (theo Giấy ủy quyền số công chứng: 000887, quyền số: 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 05/3/2024 tại Văn phòng công chứng M).

Cùng địa chỉ: P11 Đường U, Tổ T, Khu phố V, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Hà Võ Kiều X, sinh năm 1989, (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: 124 Đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Khoảng từ tháng 01/2021 ông và Bà E có thỏa thuận mua bán căn nhà số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37 với giá 8.000.000.000 đồng. Tổng số tiền ông đã đặt cọc cho Bà E là 1.000.000.000 đồng, gồm:

Số tiền 250.000.000 đồng mà con trai Bà E là Ông Nguyễn Trọng N vay của ông vào tháng 10/2020 và ngày 06/11/2020. Giữa ông với Bà E thống nhất chuyển số tiền Ông N vay thành tiền cọc mua bán nhà.

Vào các ngày 25/01/2021, 09/02/2021 và 22/4/2021 ông tiếp tục chuyển thêm tiền cọc qua tài khoản ngân hàng đứng tên con dâu Bà E (vợ Ông Nguyễn Trọng N) là bà Nguyễn Thị A1 số tiền 400.000.000 đồng.

Ngày 06/6/2021, ông và Bà E ký Giấy đặt cọc mua bán nhà để xác định Bà E đã nhận của ông tiền cọc 650.000.000 đồng. Và cũng trong ngày 06/6/2021 Bà E yêu cầu ông chuyển thêm tiền đặt cọc vào tài khoản của con dâu Bà E là Nguyễn Thị A1 số tiền 200.000.000 đồng. Số tiền này Bà E ký xác nhận.

Đến ngày 10/6/2021, Bà E yêu cầu ông đặt cọc thêm 150.000.000 đồng và cùng ngày ông đã chuyển vào tài khoản bà Nguyễn Thị A1 số tiền 150.000.000 đồng.

Thời hạn thỏa thuận ra công chứng hợp đồng mua bán nhà đất là đến hết tháng 6/2021, hai bên chỉ cam kết qua điện thoại; không thỏa thuận cụ thể trên giấy cọc.

Ngày 18/6/2021, Bà E đã ký Hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng nhà đất trên cho Bà Hoàng Diệp Bảo R, tại Văn phòng Công chứng B1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số: 4497, vi phạm nội dung thỏa thuận đặt cọc hứa mua bán với ông, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông theo quy định pháp luật.

Ngày 09/10/2022, Ông N (con Bà E) tiếp tục lập Hợp đồng thỏa thuận với ông về việc vay tiền và bàn giao nhà có nội dung: Ông N nhận của ông số tiền 500.000.000 đồng, giao cho ông căn nhà tại địa chỉ 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (mà ông đã đặt cọc nói trên) để ông ở và toàn quyền sử dụng, kinh doanh. Khi nào Ông N trả tiền thì ông trả nhà. Trong thỏa thuận này, Ông N cũng cam kết đã báo cho Bà Nguyễn Thị Gái E biết và được sự đồng ý của Bà E, đồng thời ông có gọi điện trao đổi với Bà E về việc Ông N vay tiền và bàn giao nhà cho ông để làm tin bảo đảm cho việc vay tiền và Bà E đã đồng ý. Và trên thực tế, ông đã nhận nhà, hiện đang quản lý sử dụng. Số tiền ông cho Ông N vay 500.000.000 đồng vào ngày 09/10/2022 chỉ có một mình cá nhân Ông N vay, không có liên quan đến bất kỳ người nào khác. Đây là giao dịch dân sự vay tài sản giữa ông với Ông N. Khi nào ông có yêu cầu Ông N trả lại số tiền này, thì ông khởi kiện Ông N bằng vụ án dân sự khác.

Ngày 21/11/2022, Bà E đã công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Hoàng Diệp Bảo R tại Văn phòng công chứng M theo số công chứng: 003696. Kể từ thời điểm công chứng Hợp đồng mua bán đến ngày 27/3/2023 theo Biên bản làm việc của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh có xác nhận Giấy chứng nhận nêu trên vẫn đứng tên Bà Nguyễn Thị Gái E chưa có biến động cập nhật qua tên người khác, việc Bà R không làm thủ tục đăng bộ sang tên quyền sở hữu nhà đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; Hợp đồng mua bán giữa Bà E - Bà R là hợp đồng giả tạo theo Khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015, được Bà E lập ra để nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ hứa mua hứa bán đã cam kết với ông tại Giấy đặt cọc ngày 06/6/2021. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh lập

ngày 21/11/2022 tại Văn phòng công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 118 Đường O, Khu phố Q, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; công chứng số: 03696 giữa Bà Nguyễn Thị Gái E - Bà Hoàng Diệp Bảo R là vô hiệu. Ngoài ra, ông không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Bị đơn trình bày:

Tháng 01/2021, bà với Ông Nguyễn Khắc A thỏa thuận với nhau về việc mua bán căn nhà số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37 với giá 8.000.000.000 đồng. Đồng thời hai bên cũng thỏa thuận Ông A bán lại căn nhà 96/8 Khu phố 6, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà với giá 3.500.000.000 đồng. Số tiền chênh lệch Ông A sẽ trả cho bà. Tuy nhiên, mới chỉ là thỏa thuận bằng lời nói với nhau, không lập văn bản gì cả. Căn nhà 24/1 là tài sản riêng của bà do chồng bà là ông Nguyễn Văn Dũng chết để thừa kế cho cá nhân bà.

Thỏa thuận mua bán nhà bắt nguồn từ việc con trai bà là Ông Nguyễn Trọng N có vay tiền của Ông Nguyễn Khắc A hai lần. Lần một vào tháng 10/2020, lần hai vào ngày 06/11/2020. Tổng hai lần vay là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Lúc đó, Ông Nguyễn Khắc A nói muốn mua nhà bà và chuyển tiền vay thành tiền cọc mua bán nhà thì bà đồng ý. Do bà không có tài khoản ngân hàng nên hai bên thống nhất chuyển thêm tiền cọc nhờ qua tài khoản của con dâu bà là vợ của Nghĩa ngày 25/01/2021 là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, ngày 09/02/2021 là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, ngày 22/4/2021 là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Số tiền Ông A cho con bà vay được hai bên thống nhất chuyển thành tiền đặt cọc cộng với số tiền Ông A chuyển khoản, tổng cộng là 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

Từ ngày 22/4/2021, bà hỏi thúc Ông A ký hợp đồng mua bán để bà có tiền trả ngân hàng, nhưng Ông A cứ hẹn mà không chịu đi ký. Đến ngày 06/6/2021 bà với Ông A ký Giấy đặt cọc mua bán nhà đất thể hiện bà có nhận số tiền đặt cọc của Ông A là 650.000.000 đồng. Tuy nhiên, giấy bà giữ không ghi ngày nhưng bà xác nhận đúng là ngày 06/6/2021. Sau đó, bà yêu cầu Ông A là cọc thêm cho bà đủ 1.000.000.000 đồng và yêu cầu ký Hợp đồng mua bán ngay nên cùng ngày 06/6/2021 Ông A chuyển khoản tiếp là 200.000.000 đồng. Đến ngày 10/6/2021, Ông A tiếp tục chuyển khoản vào tài khoản con dâu bà thêm 150.000.000đ là đủ 1.000.000.000đ, nên hai bên ký lại Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 10/6/2021 thay thế cho Giấy đặt cọc ngày 06/6/2021, thỏa thuận việc bà đã nhận của Ông A 1.000.000.000 (một tỷ) đồng để bán cho Ông A căn nhà 24/1 với giá 8.000.000.000đ. Đồng thời, Ông A bán cho bà căn nhà 96/8

Khu phố 6, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 678 tờ bản đồ số 18 với giá 3.500.000.000đ. Số tiền chênh lệch Ông A sẽ trả cho bà.

Cũng trong ngày 10/6/2021, bà yêu cầu Ông A sớm đi ký Hợp đồng mua bán nhưng Ông A nói với bà nếu bà bán được cho ai thì bán, chỉ cần trả lại tiền cọc cho Ông A (việc thỏa thuận này được camera nhà bà ghi lại), nên ngày 18/6/2021 bà mới ký Hợp đồng đặt cọc để bán nhà cho Bà Hoàng Diệp Bảo R. Sau đó, bà gọi Ông A đến trả lại tiền cọc nhưng Ông A không chịu. Ngoài ra, do khi thỏa thuận việc Ông A bán cho bà căn nhà 96/8 thuộc thửa 678 tờ bản đồ số 18 thì Ông A chỉ đưa cho bà bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03035 ngày 26/9/2014 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp nhưng không cập nhật tên Ông A. Vì vậy, bà sợ bị lừa nên không đồng ý mua bán với Ông A nữa. Do đó, Ông Nguyễn Khắc A khởi kiện bà tại Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được thụ lý số: 253/2021/TLST-DS ngày 07/7/2021 về việc yêu cầu bà tiếp tục thực hiện theo Giấy đặt cọc hai bên ký ngày 10/6/2021. Đối với các yêu cầu của Ông A tại vụ án thụ lý nêu trên thì bà không đồng ý. Bà không đồng ý việc tiếp tục bán nhà cho Ông A như trong Hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2021 do Ông A tìm cách kéo dài, không chịu ra công chứng sang tên mua bán. Bà đã nhiều lần thông báo cho Ông A để giải quyết nhưng Ông A cố tình không chịu hợp tác. Bà đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận của Ông A là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 26/7/2022, Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án thụ lý số 253/2021/TLST-DS ngày 07/7/2021 và tuyên án bằng Bản án số 307/2022/DS-ST:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Khắc A về việc yêu cầu bà tiếp tục thực hiện theo “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” ký ngày 10/6/2021, ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37 cho Ông A và Ông A ký hợp đồng bán căn nhà 96/8 Khu phố 6, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 678 tờ bản đồ số 18 cho bà.

Hủy bỏ “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” ký ngày 10/6/2021 giữa Ông A với bà do không có khả năng thực hiện. Bà tự nguyện trả cho Ông A số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là tiền cọc đã nhận.

Do không đồng ý với Bản án của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, nên Ông A kháng cáo. Và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và tuyên án bằng Bản án số 676/2022/DS-PT ngày 17/11/2022 và giữ

nguyên Bản án số 307/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực kể từ ngày tuyên án là ngày 17/11/2022. Khi Bản án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực thì Ông A cũng đã nhận lại số tiền cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tại Chi Cục Thi hành án dân sự Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chính vì thế ngày 21/11/2022 bà chuyển nhượng căn nhà số 24/1 cho bà Hoàng Diệp Bảo R (theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 003696, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M; địa chỉ: 118 Đường O, Khu phố Q, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh). Và bà cũng đã nhận đủ số tiền 8.500.000.000 (tám tỷ, năm trăm triệu) đồng. Nay, Ông Nguyễn Khắc A khởi kiện bà tại Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng: 003696, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M; địa chỉ: 118 Đường O, Khu phố Q, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà với Bà Hoàng Diệp Bảo R là vô hiệu. Đối với yêu cầu này của Ông A, thì bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Chữ viết trong Hợp đồng thỏa thuận giấy giao tiền và bàn giao nhà ngày 09/10/2022 là chữ viết của Ông Nguyễn Khắc A. Căn nhà số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà 24/1) thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37 Bà Nguyễn Thị Gái E (mẹ ông) là chủ sở hữu, thì ông đâu có thẩm quyền bàn giao lại cho ai. Trong Hợp đồng thỏa thuận giấy giao tiền và bàn giao nhà ngày 09/10/2022 Ông A cho rằng ông có mượn của Ông A 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Đối với sự việc này, ông đã báo với chính quyền địa phương. Trong trường hợp, Ông A có khởi kiện yêu cầu ông trả lại số tiền này thì ông với Ông A tranh chấp với nhau bằng vụ án dân sự khác.

Nay, Ông Nguyễn Khắc A khởi kiện Bà Nguyễn Thị Gái E tại Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng: 003696, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M;

địa chỉ: 118 Đường O, Khu phố Q, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà E với Bà Hoàng Diệp Bảo R là vô hiệu. Đối với yêu cầu này của Ông A, thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Văn phòng Công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Vào ngày 21/11/2022, Văn phòng công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 03696 giữa Bà Nguyễn Thị Gái E với Bà Hoàng Diệp Bảo R đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 506, tờ bản đồ số 37 (tài liệu 2004-2005), địa chỉ: 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào yêu cầu của các bên và căn cứ vào hồ sơ các bên cung cấp, Công chứng viên Văn phòng công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên theo đúng yêu cầu của các bên và đúng trình tự, thủ tục mà Luật Công chứng và các luật khác có liên quan quy định.

Theo đó, hồ sơ các bên cung cấp bao gồm bản chính các giấy tờ sau: Căn cước công dân Bà Nguyễn Thị Gái E; hộ khẩu Bà Nguyễn Thị Gái E; căn cước công dân Hoàng Diệp Bảo R; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 622656, số vào sổ cấp GCN: CH01172 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/6/2011, đăng ký thay đổi ngày 05/7/2019. Qua kiểm tra, đánh giá, Công chứng viên xác định rằng các giấy tờ này là hợp lệ, chính xác, đủ điều kiện để tiến hành thủ tục công chứng theo quy định tại Khoản 1 Điều 41 Luật công chứng năm 2014. Khi tiến hành thủ tục công chứng Công chứng viên cũng đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 41 Luật công chứng năm 2014 đối với trường hợp công chứng hợp đồng, giao dịch do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Ngoài ra, trước khi ghi lời chứng và ký vào từng trang của hợp đồng, Công chứng viên cũng đã kiểm tra thông tin trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng đảm bảo về nguồn gốc tài sản, tình trạng giao dịch của tài sản là hợp pháp, không có biện pháp ngăn chặn nào được áp dụng đối với tài sản nêu trên. Do đó, việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên hoàn toàn xác thực, hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Hoàng Diệp Bảo R và ông Nguyễn Kim Quý trình bày:

Ông và Bà Hoàng Diệp Bảo R là vợ chồng. Ngày 18/6/2021 Bà Hoàng Diệp Bảo R với Bà Nguyễn Thị Gái E có ký Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng B1 để mua bán, chuyển nhượng đối với nhà đất tại số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37. Bà R đã đặt cọc số tiền là 3.500.000.000 (ba tỷ, năm trăm triệu) đồng cho Bà E. Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng. Giá chuyển nhượng căn nhà 24/1 là 8.500.000.000 (tám tỷ, năm trăm triệu) đồng. Sau khi trừ đi số tiền đã đặt cọc thì số tiền còn lại 8.500.000.000 đồng – 3.500.000.000 đồng = 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng, thì số tiền này cũng là tài sản chung của vợ chồng. Vợ chồng ông cũng đã thanh toán xong số tiền mua căn nhà 24/1 cho Bà E là 8.500.000.000 (tám tỷ, năm trăm triệu) đồng, nên giữa Bà R với Bà E ra Văn phòng công chứng lập Hợp đồng mua bán. Trước đây, giữa Ông A với Bà E phát sinh tranh chấp liên quan đến Hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà nêu trên, thì vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu của Ông A vì Bà R đã đặt cọc có làm hợp đồng công chứng. Vụ án tranh chấp trước đây giữa Ông A với Bà E, vợ chồng ông có tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật số: 676/2022/DS-PT ngày 17/11/2022 và giữ nguyên Bản án số 307/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực kể từ ngày tuyên án là ngày 17/11/2022. Chính vì thế ngày 21/11/2022 Bà E chuyển nhượng căn nhà số 24/1 cho Bà R theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 003696, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M; địa chỉ: 118 Đường O, Khu phố Q, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian đang tiến hành đăng bộ sang tên theo quy định thì Ông A khởi kiện Bà E nên việc đăng bộ sang tên chưa thực hiện được. Nay, Ông A khởi kiện Bà E tại Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng: 003696, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M; địa chỉ: 118 Đường O, Khu phố Q, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà R với Bà Nguyễn Thị Gái E là vô hiệu. Đối với yêu cầu này của Ông A, thì với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của Bà R thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Bà Hà Võ Kiều X trình bày:

Bà là vợ của Ông Nguyễn Khắc A. Bà có biết việc Ông Nguyễn Khắc A khởi kiện Bà Nguyễn Thị Gái E tại Toà án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh đối với tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/11/2022 tại Văn phòng công chứng M; địa chỉ: 118 Đường O, Khu phố Q, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng 003696 giữa Bà Nguyễn Thị Gái E - Bà Hoàng Diệp Bảo R là vô hiệu, thì bà có ý kiến giống như ý kiến của Ông A. Đối với số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng giữa Ông A với Ông Nguyễn Trọng N lập ngày 09/10/2022 theo Hợp đồng thoả thuận giấy giao tiền và bàn giao nhà là việc vay tài sản giữa Ông A với Ông N, không liên quan đến bất kỳ người nào khác. Số tiền Ông A cho Ông N vay là tài sản riêng của Ông A, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Bà không có ý kiến hay yêu cầu tranh chấp gì đối với số tiền này trong vụ án.

Bản án số 424/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Khắc A về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/11/2022 tại Văn phòng công chứng M; địa chỉ: 118 Đường O, Khu phố Q, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng 003696 giữa Bà Nguyễn Thị Gái E - Bà Hoàng Diệp Bảo R là vô hiệu.

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/8/2024, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị hủy án sơ thẩm, để xét xử lại chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, vì khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn vẫn là người quản lý sử dụng căn nhà. Hợp đồng mua bán giữa Bà E và ông Quý, Bà R là không có thực.

Nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và đồng ý bồi thường cho ông Quý một khoản tiền phù hợp.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Quý, Bà R không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm. Nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh việc bàn giao nhà giữa Bà E và nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định, quyết định bản án khách quan toàn diện, phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, việc bị đơn kháng cáo là không có cơ sở.

Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Trọng N, Văn phòng công chứng M, Bà Hà Võ Kiều X có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Căn cứ “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” ký ngày 10/6/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với nhà đất tại số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh đã được đánh giá và xem xét giải quyết bằng bản án số: 676/2022/DS-PT ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật và hai bên đã thực hiện thi hành án xong.

Như vậy giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn đã được xem xét đánh giá bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Đối tượng giao dịch trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng giữa Bà E và Bà R không còn liên quan đến quan hệ tranh chấp giữa Bà E và Ông A.

Đối với hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh ngày

21/11/2022 tại Văn phòng công chứng M, giữa Bà Nguyễn Thị Gái E - Bà Hoàng Diệp Bảo R.

Nguyên đơn cho rằng ngày 18/6/2021 Bà E đã ký Hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng nhà đất trên cho Bà Hoàng Diệp Bảo R, tại Văn phòng Công chứng là vi phạm nội dung thỏa thuận đặt cọc hứa mua bán với ông, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông theo quy định pháp luật; và đến ngày 21/11/2022 Bà E đã công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên cho Bà R tại Văn phòng công chứng M theo số công chứng: 003696. Từ thời điểm công chứng Hợp đồng mua bán đến ngày 27/3/2023 thì nhà vẫn đứng tên Bà Nguyễn Thị Gái E chưa có biến động cập nhật qua tên người khác, việc Bà R không làm thủ tục đăng bộ sang tên quyền sở hữu nhà đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nên Hợp đồng mua bán giữa Bà E - Bà R là hợp đồng giả tạo theo Khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015, được Bà E lập ra để nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ hứa mua hứa bán đã cam kết với ông tại Giấy đặt cọc ngày 06/6/2021.

Căn cứ khoản 2 Điều 124, Điều 430, Điều 431 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 41 Luật công chứng năm 2014 thì tại thời điểm hứa chuyển nhượng ngày 18/6/2021 giữa hai bên đã được xem xét đánh giá theo bản án sơ thẩm phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật. Do vậy tại thời điểm ký công chứng ký chuyển nhượng mua bán ngày 21/11/2022 thì đối tượng của giao dịch mua bán hoàn toàn đủ điều kiện và việc xác lập giao dịch mua bán trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số 24/1 Khu phố Y, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/11/2022 tại Văn phòng công chứng M, số công chứng 003696 giữa Bà Nguyễn Thị Gái E - Bà Hoàng Diệp Bảo R vô hiệu theo Khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là không có cơ sở.

Xét cấp sơ thẩm đã giải thích cho nguyên đơn về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, nhưng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do đó, cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định pháp luật.

Về “Hợp đồng thỏa thuận giấy giao tiền và bàn giao nhà ngày 09/10/2022”. có nội dung: “... Ông N giao căn nhà 24/1 cho Ông A ở và toàn quyền sử dụng, được sự đồng ý của Bà E, khi nào Ông N trả lại tiền thì Ông A giao lại nhà”. Xét nguyên đơn không xuất trình chứng cứ có sự chuyển giao quyền và nghĩa vụ

giữa ba bên là Bà E, Ông A, Ông N. Do đó, việc thỏa thuận bàn giao nhà trong Hợp đồng thỏa thuận nêu trên không phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với số tiền trong Hợp đồng thỏa thuận ngày 09/10/2022 thì trong quá trình tố tụng, các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này, không thỏa thuận được thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác. Cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

Từ những cơ sở trên, cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng; đã xem xét đánh giá nội dung vụ án một cách toàn diện khách quan; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 430 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Khắc A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 424/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Khắc A phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Ông A đã nộp theo biên lai số 00051100 ngày 06/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận D.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án,

quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. 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;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận D;
- Tòa án nhân dân Quận D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà