

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 246/2024/DS-PT

Ngày: 27/3/2024

V/v “Tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu và Tranh chấp Hợp
đồng tặng, cho một phần quyền sở
hữu nhà ở và quyền sử dụng đất
ở”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoài Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và Tranh chấp về Hợp đồng tặng, cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 424/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 693/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024 giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: **Số E đường N, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông **Trần Thanh P**, sinh năm 1973. (Có mặt)

Địa chỉ: **Số A đường A, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 000091 ngày 15/6/2022, lập tại Văn phòng C1).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư **Đặng Trường T**, Văn phòng luật sư **Đặng Trường T**, thuộc **Đoàn Luật sư Thành phố H**). (Vắng mặt)

- Bị đơn: Ông **Bùi Hoàng Đ**, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: **Số E đường N, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông **Nguyễn Đăng Q**, sinh năm 1993. (Có mặt)

Địa chỉ: **Số H đường N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 14859 ngày 11/7/2022, lập tại Phòng C2).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng C3 (Tên gọi trước đây là Văn phòng C4). (Vắng mặt)

Địa chỉ: **Số B đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Trần Thị C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 10/6/2022; Bản tự khai ngày 12/7/2022; Biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2022, ngày 16/01/2023; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà **Trần Thị C** và người đại diện theo ủy quyền của bà **C** là ông **Trần Thanh P** trình bày:

Ngày 23/6/2015, bà **Trần Thị C** vay của ông **Bùi Hoàng Đ** số tiền 1.400.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng. Giao dịch vay tiền có lập Hợp đồng vay tiền công chứng số 010505 tại **Văn phòng C4**.

Cùng ngày 23/6/2015, bà **C** được di ruột là bà **Trần Thị H** tặng, cho căn nhà **số E đường V, Phường F, Quận A**. Sau khi bà **C** được cập nhật đăng ký quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận, thì vào ngày 03/7/2015, ông **Đ** đã ép buộc bà **C** phải ký Hợp đồng tặng, cho 2/5 căn nhà này để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bà **C** đối với khoản tiền vay ngày 23/6/2015 nêu trên.

Từ ngày 23/6/2015 đến ngày 23/10/2015, bà **C** đã trả cho ông **Đ** 04 tháng tiền lãi, theo mức lãi suất 5%/tháng, mỗi tháng trả 70.000.000 đồng. Tổng số tiền lãi bà **C** đã trả cho ông **Đ** là 280.000.000 đồng. Ngày 26/10/2015, bà **C** đã trả cho ông **Đ** số tiền nợ 1.400.000.000 đồng một lần bằng tiền mặt tại nhà của

ông Đ nhưng không ghi biên nhận giao tiền. Sau đó, hai bên đến Văn phòng C4 ký Văn bản thanh lý hợp đồng vay tiền công chứng số 018978.

Bà C xác định Hợp đồng tặng, cho nhà ở ngày 03/7/2015 là giả cách, để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng vay tiền ngày 23/6/2015. Ngày 26/10/2015, bà đã trả hết nợ đối với Hợp đồng vay tiền nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng tặng, cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 011312/HĐ-TCN ngày 03/7/2015 được chứng nhận tại Văn phòng C4 vô hiệu do giả tạo.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ và về nguồn gốc số tiền bà có được để trả nợ cho ông Đ, bà C và người đại diện của bà trình bày như sau:

Bà không có bỏ tiền ra mua căn nhà E V, Phường F, Quận A. Giữa bà với bà H không có giao dịch mua bán nhà mà bà được bà H tặng, cho căn nhà này. Nguyên nhân và mục đích bà vay tiền của ông Đ không phải để mua nhà mà để có tiền chăm sóc, nuôi bệnh bà H và có tiền kinh doanh bán sữa, nhưng ông Đ không giao tiền trực tiếp cho bà mà chuyển vào tài khoản của bà H là vì bà không có tài khoản để nhận số tiền lớn, nên bà phải mượn tài khoản của bà H để nhận số tiền ông Đ cho vay. Ngay sau khi ông Đ nộp tiền vào tài khoản, bà H đã rút hết một lần toàn bộ số tiền này giao lại cho bà C.

Bà C xác nhận nghề nghiệp trước nay của bà là làm công việc lao công, ngoài ra, bà không có buôn bán, kinh doanh. Do sắp nghỉ hưu nên bà dự định mở cửa hàng kinh doanh bán sữa. Sau khi nhận số tiền vay của ông Đ, vì chưa mở cửa hàng như dự định, chưa sử dụng đến số tiền đã vay nên hàng tháng, bà lấy dần từ số tiền ông Đ cho bà vay để trả lãi cho ông Đ theo thỏa thuận. Ngoài ra, bà có sử dụng một phần trong số tiền vay này để chăm sóc, nuôi bệnh bà H. Đến tháng 10/2015, bà đã sử dụng hết 400.000.000 đồng trong tổng số tiền vay của ông Đ, còn giữ lại 1.000.000.000 đồng chưa sử dụng. Trong thời gian này, con của bà gửi cho bà số tiền 370.000.000 đồng, vì vậy bà có đủ tiền trả nợ cho ông Đ. Do không kinh doanh bán sữa như dự định ban đầu, nên ngày 26/10/2023 bà đã trả lại số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông Đ.

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 12/7/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Bùi Hoàng Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Nguyễn Đăng Q trình bày:

Căn nhà số E đường V, Phường F, Quận A có nguồn gốc của bà Trần Thị H, tại thời điểm năm 2015 có giá thị trường khoảng hơn 03 tỷ đồng. Bà H là di ruột của bà C, nên bà Hòa đồng ý bán căn nhà cho bà C với giá 1.500.000.000

đồng là rẻ hơn rất nhiều so với giá thị trường, với điều kiện sau khi bà H chết thì bà C mới được nhận nhà.

Công việc trước nay của bà C chỉ làm nghề lao công, không có buôn bán, kinh doanh gì, hoàn cảnh kinh tế, thu nhập hoàn toàn không có khả năng để mua nhà của bà H và bà C cũng không có khả năng trả nợ, trả lãi nếu đi vay tiền. Bà H bán nhà với điều kiện sau khi bà H chết mới được nhận nhà, vì vậy không ai cho bà C vay, mượn tiền để mua nhà. Bà C với ông Đ là chị em cùng cha khác mẹ, từ chỗ quan hệ thân tình, ông và bà C thỏa thuận ông sẽ góp với bà C số tiền 1.400.000.000 đồng mua nhà của bà H, đợi sau khi bà H chết, bà C nhận được nhà sẽ bán và chia cho ông Đ hưởng 2/5 giá trị căn nhà.

Ngày 23/6/2015, ông Đ đã nộp vào tài khoản của bà H số tiền 1.400.000.000 đồng để thanh toán tiền mua nhà cho Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 23/6/2015 giữa bà H với bà C. Để bảo đảm sau khi được đứng tên trên Giấy chứng nhận, bà C sẽ ký Hợp đồng tặng, cho ông Đ 2/5 căn nhà theo đúng cam kết, nên cùng ngày 23/6/2015, hai bên ký Hợp đồng vay tiền không có lãi suất để làm tin. Do bà C đã thực hiện cam kết là ký Hợp đồng tặng, cho nêu trên, nên ông Đ ký Văn bản thanh lý hợp đồng vay tiền với ý chí xác định Hợp đồng vay tiền không còn hiệu lực thực hiện, chứ hai bên không có giao nhận tiền. Trên thực tế, giữa hai bên không có giao dịch cho vay, trả lãi, trả nợ như bà C khai. Ông không có giao cho bà C số tiền 1.400.000.000 đồng và bà C cũng không có trả lại cho ông Đ số tiền 1.400.000.000 đồng. Hợp đồng vay tiền là giả cách để bảo đảm bà C thực hiện đúng cam kết về việc tặng, cho ông Đ căn nhà sau khi ông thanh toán tiền mua nhà cho bên bán nhà.

Năm 2020, bà H chết. Thời gian đầu, bà C cũng kêu bán nhà để phân chia nhưng không bán được. Năm 2022, bà C tự ý tiến hành phá dỡ, sửa chữa căn nhà mà không bán nhà để phân chia như thỏa thuận, nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay, ông Đ không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

1. Buộc bà Trần Thị C phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng, cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 011312/HĐ-TCN ngày 03/7/2015 được chứng nhận tại Văn phòng C4, có trách nhiệm cùng với ông Đ liên hệ với các cơ quan chức năng để đăng ký biến động sang tên nhà, đất cho ông Đ theo quy định.

2. Trong trường hợp bà Trần Thị C không tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng, cho như trên, thì bà C phải thanh toán cho ông Đ 2/5 giá trị nhà, đất tại địa chỉ số E đường V, Phường F, Quận A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng **Trần Quốc P1** vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Tại Văn bản số 13/CC4 ngày 14/01/2021 có ý kiến như sau:

Ngày 03/7/2015, **Văn phòng C4** tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng, cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với Thửa đất số: 78, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: **E đường V, Phường F, Quận A** giữa bên tặng, cho là bà **Trần Thị C** với bên nhận tặng, cho là ông **Bùi Hoàng Đ**. **Văn phòng C4** đã tuân thủ các quy định pháp luật công chứng và pháp luật có liên quan khi thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên. Việc công chứng giao dịch nêu trên là hoàn toàn khách quan, đúng pháp luật, không vi phạm đạo đức nghề nghiệp. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc của bên nào và các bên cam kết đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng tặng, cho.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, **Văn phòng C3** không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bị đơn ông **Bùi Hoàng Đ** cung cấp giá tài sản tranh chấp đối với giá trị quyền sử dụng đất ở Thửa đất số: 78, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: **E đường V, Phường F, Quận A** là 8.405.965.000 đồng, kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 3610923/CT-TV ngày 19/9/2023 của **Công ty cổ phần Đ1**. Ông **Đ** trình bày giá do Hội đồng định giá tài sản xác định vào ngày 18/4/2023 là không phù hợp với giá thị trường, nên ông yêu cầu Tòa án căn cứ vào giá tài sản của **Công ty cổ phần Đ1** để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 424/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2, 5 Điều 104; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 2 của Luật người cao tuổi;

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị C** về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng, cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được **Văn phòng C4** chứng nhận số: 011312, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2015 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Bùi Hoàng Đ**:

2.1. Buộc bà **Trần Thị C** thanh toán cho ông **Bùi Hoàng Đ** số tiền 2.887.200.000 đồng.

2.2. Thi hành một lần, ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất là 10%/năm, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau đó, nguyên đơn bà **Trần Thị C** kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Nguyên đơn bà **Trần Thị C** có người đại diện theo ủy quyền là ông **Trần Thanh P** trình bày:*

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số công chứng 011312 ngày 03/7/2015 giữa bà **Trần Thị C** và ông **Bùi Hoàng Đ** đối với nhà đất **số E V, Phường F, Quận A** là vô hiệu do giả tạo.

*Bị đơn ông **Bùi Hoàng Đ** có người đại diện theo ủy quyền là ông **Nguyễn Đăng Q** trình bày:*

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư **Đặng Trường T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng **Trần Quốc P1** vắng mặt.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà **Trần Thị C** kháng cáo cho rằng: Vào ngày 23/6/2015 bà có vay của ông **Bùi Hoàng Đ** số tiền 1.400.000.000 đồng, lãi suất là 5%/tháng, hai bên có ký Hợp đồng vay tiền tại Văn phòng công chứng. Để đảm bảo cho khoản vay, vào ngày 03/7/2015, ông **Đ** đã buộc bà **C** phải ký hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại **số E V, Phường F, Quận A** của bà **C** cho ông **Đ**. Đến ngày 26/10/2015, bà **C** đã trả cho ông **Đ** toàn bộ số tiền đã vay, hai bên đã ký thanh lý hợp đồng vay tiền nhưng ông **Đ** không chịu ký hủy bỏ hợp đồng tặng cho. Bà **C** xác định hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 03/7/2015 là hợp đồng giả cách.

Ông **Bùi Hoàng Đ** không đồng ý với toàn bộ lời trình bày của bà **C**. Ông **Đ** xác định giữa ông và bà **C** không có quan hệ vay mượn tiền. Số tiền 1.400.000.000 đồng là tiền ông **Đ** cùng góp với bà **C** để mua nhà tại **số E V, Phường F, Quận A** của bà **Trần Thị H**; ông **Đ** và bà **C** thỏa thuận sau khi bà **C** được đứng tên trên giấy chứng nhận thì bà **C** sẽ cho ông **Đ** được hưởng 2/5 giá trị nhà đất. Hợp đồng vay tiền ký ngày 23/6/2015 là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo cho việc bà **C** thực hiện cam kết tặng cho ông **Đ** 2/5 nhà đất. Do vào ngày 03/7/2015 bà **C** đã ký hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở tại số E V, Phường F, Quận A của bà C cho ông Đ nên hai bên đã ký thanh lý hợp đồng vay tiền.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, theo các giấy nộp tiền, bản sao kê tài khoản, chứng từ giao dịch và Văn bản trả lời của Ngân hàng TMCP C5 cung cấp cho Tòa án thì vào ngày 23/6/2015 ông Bùi Hoàng Đ chuyển vào tài khoản của bà Trần Thị H tổng số tiền 1.400.000.000 đồng, nội dung là “Bùi Hoàng Đ thanh toán tiền mua nhà”. Trong ngày 23/6/2015 bà H đã ký Hợp đồng mua bán căn nhà số E V, Phường F, Quận A cho bà C. Bà C không cung cấp được giấy tờ thể hiện đã giao cho bà H khoản tiền nào để thực hiện việc mua căn nhà. Bà C trình bày bà Hòa t cho nhà bà C nhưng hai bên ký hợp đồng mua bán để giảm thuế nhưng bà C không cung cấp được tài liệu gì chứng minh cho việc tặng cho này.

Cũng trong ngày 23/6/2015 bà C ký hợp đồng vay tiền xác nhận bà C có vay của ông Đ số tiền 1.400.000.000 đồng, lý do để mua nhà. Tuy nhiên, giữa bà C và ông Đ không hề có biên bản giao nhận tiền; ngoài khoản tiền ông Đ nộp vào tài khoản của bà H thì ông Đ không giao cho bà C khoản tiền nào khác.

Bà C trình bày do bà không có tài khoản Ngân hàng nên bà đã mượn tài khoản của bà H để ông Đ chuyển số tiền 1.400.000.000 đồng cho bà C vay; sau khi ông Đ chuyển tiền cho bà H thì bà H đã rút số tiền 1.400.000.000 đồng giao lại cho bà C. Những lời trình bày này của bà C là không có cơ sở để chấp nhận bởi lẽ theo thông tin do Ngân hàng cung cấp thì số tiền 1.400.000.000 đồng được bà H rút ra và trực tiếp sử dụng bằng hình thức mở sổ tiết kiệm ngay trong ngày 23/6/2015; đến ngày 23/12/2019 bà H mới tắt toán sổ tiết kiệm này. Do đó không có sự việc bà H chuyển giao cho bà C số tiền 1.400.000.000 đồng nhận từ ông Đ.

Bà C cho rằng bà H có thể còn một tài khoản Ngân hàng khác và có thể rút 1.400.000.000 đồng từ tài khoản này để đưa cho bà C, không nhất thiết phải rút từ tài khoản mà ông Đ chuyển tiền vào. Hội đồng xét xử nhận thấy, đây chỉ là lời trình bày của bà C, bà C không chứng minh được bà H còn một tài khoản ngân hàng nào khác.

Bà C còn trình bày bà dùng số tiền 1.400.000.000 đồng để trả lãi cho ông Đ trong khoảng thời gian từ tháng 6 đến tháng 10 năm 2015 với tổng số tiền 280.000.000 đồng nhưng bà C không cung cấp được giấy tờ, tài liệu gì thể hiện việc trả tiền lãi này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C xác nhận nghề nghiệp trước nay của bà là công việc lao công, bà không có buôn bán, kinh doanh hay có nguồn

thu nhập nào khác. Bà C không chứng minh được mình có nguồn thu nhập nào để thực hiện việc trả lãi hay trả số tiền đã vay cho ông Đ.

[3] Ngày 23/6/2015 bà H ký hợp đồng mua bán nhà cho bà C. Trong ngày 23/6/2015 ông Đ chuyển vào tài khoản của bà H số tiền 1.400.000.000 đồng. Và trong ngày 23/6/2015 bà C ký hợp đồng vay số tiền 1.400.000.000 đồng của ông Đ với lý do để mua nhà. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà với bà H, vào ngày 24/6/2015 bà C được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà đất số E V, Phường F, Quận A. Đến ngày 03/7/2015, bà C ký hợp đồng tặng cho ông Đ một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số E V, Phường F, Quận A. Ngày 26/10/2015, bà C và ông Đ ký văn bản thanh lý hợp đồng vay tiền.

Hội đồng xét xử nhận thấy, các mốc thời gian diễn ra các sự việc trên phù hợp với lời trình bày của ông Đ về việc ông cùng bà C thỏa thuận cùng mua nhà của bà H, hai bên ký hợp đồng vay tiền chỉ để đảm bảo cho việc bà C thực hiện cam kết cho ông Đ 2/5 nhà đất số E V; sau khi bà C thực hiện cam kết thì hai bên thanh lý hợp đồng vay tiền. Bà C không có tài liệu gì chứng minh việc hai bên ký hợp đồng tặng cho một phần nhà đất là để đảm bảo cho khoản vay 1.400.000.000 đồng.

Sau khi mua nhà của bà H vào năm 2015, bà C không về cư trú, quản lý hay sử dụng nhà đất 562 V. Đến năm 2020, sau khi bà H chết, bà C mới chuyển đăng ký hộ khẩu về căn nhà trên và tiến hành phá dỡ, sửa chữa nhà. Điều này phù hợp với lời khai của ông Đ về điều kiện bà H bán nhà cho bà C với giá rẻ hơn giá thị trường là sau khi bà H chết thì bà C mới được nhận nhà.

Cấp sơ thẩm xác định giữa bà C và ông Đ không có quan hệ vay mượn tiền từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà đất số E V, Phường F, Quận A giữa bà C và ông Đ là có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà C.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bà C là người cao tuổi nên không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Trần Thị C**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị C** về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng, cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được **Văn phòng C4** chứng nhận số: 011312, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2015 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Bùi Hoàng Đ**:

Buộc bà **Trần Thị C** thanh toán cho ông **Bùi Hoàng Đ** số tiền 2.887.200.000 đồng (Hai tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu hai trăm ngàn đồng) tương đương 2/5 giá trị nhà đất **số E V, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Hợp đồng tặng, cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được **Văn phòng C4** chứng nhận số 011312, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2015 giữa bà **Trần Thị C** và ông **Bùi Hoàng Đ**. Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất là 10%/năm, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng :

Bà **Trần Thị C** có trách nhiệm hoàn trả cho ông **Bùi Hoàng Đ** chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) và chi phí định giá tài sản là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Do bà **Trần Thị C** là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông **Bùi Hoàng Đ** số tiền tạm ứng án phí mà ông **Đ** đã nộp là 18.300.000 đồng (Mười tám triệu ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu

tiền số AA/2021/0018841 ngày 20/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 10;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung