

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;
Ông Ngô Tiến Hùng;
Ông Trần Hồng Hà;
Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 20 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940;

Bà Phạm Thị Hồng D, sinh năm 1943;

Cùng cư trú tại: Số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Hồng D: Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940 (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2019).

- Bị đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1957; cư trú tại: Số 191/1 Lý Chính T, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Hoàng M, sinh năm 1969;

2. Ông Phan Ngô Tuấn T1, sinh năm 1969;

Cùng cư trú tại: Số 343/48 đường Nguyễn Trọng T, Phường 1, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Ngô Tuấn T1: Bà Lê Thị Hoàng M, sinh năm 1969 (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2012).

3. Bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1955; cư trú tại: Số 48B đường Tân H, Phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ngọc H: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1957; (Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2018).

4. Ông Ngô Thanh H1, sinh năm 1970;

5. Cháu Ngô Thanh Bảo C1, sinh năm 2002;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ngô Thanh Bảo C1: Ông Ngô Thanh H1.

Cùng cư trú tại: Số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Thanh H1: Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940 (Văn bản ủy quyền ngày 02/10/2018).

6. Ông Ngô Quốc H2, sinh năm 1975;

7. Bà Trịnh Hoàng K, sinh năm 1976;

8. Cháu Ngô Quang M1, sinh năm 2006;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ngô Quang M1: Ông Ngô Quốc H2.

Cùng cư trú tại: Số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quốc H2, bà Trịnh Hoàng K: Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940 (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2018).

9. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Y;

Địa chỉ: Số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Y: Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940 (Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/01/2008, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 04/4/2018 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Ngô Thanh C trình bày:

Ngày 17/9/2006, ông Ngô Thanh C và ông Bùi Văn T ký Hợp đồng mua bán nhà với nội dung: Ông C bán cho ông T căn nhà số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 7.500.000.000 đồng; ông T đồng ý giải chấp căn nhà nêu trên tại Ngân hàng N - Chi nhánh Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 2.000.000.000 đồng.

Ngày 19/9/2006, ông C đã nhận 2.500.000.000 đồng và giao cho ông T toàn bộ hồ sơ giấy tờ căn nhà. Cùng ngày 19/9/2006, ông C và ông T ký Hợp đồng vay

tiền với nội dung: Ông C cho ông T vay 5.000.000.000 đồng, với lãi suất 0,1%/tháng, tiền lãi trả vào ngày 30 dương lịch mỗi tháng, Hợp đồng vay tiền được Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 22810, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2006, việc giao nhận tiền được hai bên thực hiện trước khi ký Hợp đồng và ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

Ngày 29/9/2006, ông C và ông T ký Hợp đồng tặng cho số 23871/HĐ-TCN với nội dung: Ông C tặng cho ông T toàn bộ căn nhà số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Hợp đồng tặng cho được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 23871, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2006. Đến nay ông T không thanh toán bất kỳ một khoản tiền nào cho ông C. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006, Hợp đồng vay tiền ngày 19/9/2006, Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29/9/2006 do vô hiệu.

- Ông C sẽ hoàn trả lại số tiền ông T đã thanh toán đợt 1 theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006, sau khi trừ tiền cọc 500.000.000 đồng do ông T vi phạm điều khoản thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng. Như vậy, ông C sẽ hoàn lại cho ông T 2.000.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T1 hoàn trả lại toàn bộ giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan khác trong Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006 gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17/8/1991, Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 04/10/1991, Giấy phép xây dựng số 1224/GPXD ngày 11/11/1994, Bản vẽ thiết kế, Giấy phép khởi công xây dựng số 978/GPKC 92 ngày 28/4/1992, Bản vẽ hoàn công nhà ở.

Ông C không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông T1, bà M.

Bị đơn là ông Bùi Văn T trình bày:

Ông T xác nhận có ký Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006, Hợp đồng vay tiền ngày 19/9/2006, Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29/9/2006 và hiện nay còn nợ ông C 5.000.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 19/9/2006.

Kể từ ngày ký Hợp đồng vay tiền, ông C và ông T đã thỏa thuận việc thanh toán xong và trả đủ số tiền mua bán nhà là 5.000.000.000 đồng, nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà của ông T đối với ông C đã chấm dứt do được thay thế bằng nghĩa vụ dân sự khác (đã được các bên thỏa thuận chuyển thành khoản nợ vay có tính lãi). Từ tháng 12/2006 đến tháng 3/2007, do lúc đó ông C khó khăn nên ông T có đưa tiền cho ông C ba lần tổng cộng là 180.000.000 đồng không có làm giấy tờ gì, bây giờ ông C không thừa nhận thì ông T cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền 180.000.000 đồng.

Sau khi ký Hợp đồng tặng cho nhà, ông T đã đóng thuế và làm thủ tục kê khai nhà hợp lệ, sau đó ông T thế chấp căn nhà này để vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Ngày 14/12/2007, ông T có ký Hợp đồng đặt cọc để tiến hành việc mua bán nhà số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phan Ngô Tuấn T1, với giá 750 lượng vàng SJC giao làm 02 đợt: Đợt 1, vào ngày ông T đi giải chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, ông T1 đặt cọc cho ông T 625 lượng vàng SJC tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P để giải chấp căn nhà nêu trên, ngay sau khi giải chấp xong ông T đồng ý giao toàn bộ bản chính hồ sơ căn nhà cho ông T1 giữ để tiến hành thủ tục chuyển tên quyền sở hữu căn nhà; đợt 2, vào ngày ông T1 hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên quyền sở hữu căn nhà cho ông T1, ông T1 giao hết cho ông T 125 lượng vàng SJC còn lại; đồng thời, ông T giao nhà trống cho ông T1; nếu ông T đổi ý không bán nhà thì phải bồi thường cho ông T1 gấp đôi số vàng mà ông T1 đã đặt cọc cho ông T. Cùng ngày 14/12/2007, ông T đã nhận 625 lượng vàng SJC của ông T1, có Giấy nhận tiền đề ngày 14/12/2007.

Ông T đã trả vốn và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P và Ngân hàng đã giải chấp căn nhà này cho ông T. Tuy nhiên, khi ra Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng mua bán nhà thì ông T mới biết trước đó hai ngày ông C đã có đơn ngăn chặn việc mua bán căn nhà. Toàn bộ bản chính giấy tờ nhà số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do ông T1, bà M giữ.

Ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, ông T đồng ý trả cho ông C 5.000.000.000 đồng tiền gốc còn nợ theo Hợp đồng vay tiền và tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng tính từ ngày 19/9/2006 đến ngày xét xử.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T1, bà M thì ông T khẳng định căn nhà này thuộc sở hữu hợp pháp của ông T và việc giao dịch mua bán nhà với ông C là đúng pháp luật. Do đó, ông T yêu cầu được tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với ông T1, bà M, nếu Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa ông T với ông T1, bà M không được thực hiện thì ông T đồng ý hoàn trả 625 lượng vàng SJC cho ông T1, bà M.

Ông T khẳng định việc mua bán căn nhà nêu trên không liên quan đến bà Phan Thị Ngọc H (là vợ của ông T).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Hoàng M và ông Phan Ngô Tuấn T1 trình bày:

Ngày 11/12/2007, bà M và ông T1 giao cho ông T 625 lượng vàng SJC đặt cọc mua bán nhà, để ông T trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P giải chấp căn nhà 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14/12/2007, ông T1 lập Hợp đồng đặt cọc để tiến hành mua căn nhà số 25 đường Võ Thị S của ông T với giá 750 lượng vàng SJC, ông T1 đặt cọc cho ông T 625 lượng vàng SJC, số vàng còn lại hai bên thống nhất giao tiếp vào ngày hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên quyền sở hữu căn nhà cho ông T1; đồng thời, ông T giao nhà trống cho ông T1, ông T có ký giấy nhận tiền.

Ngày 16/12/2007, ông T1, bà M và ông T, bà H ký Hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, khi đang làm hồ sơ công chứng thì ngày 19/12/2007, ông T1 được Phòng Công chứng thông báo căn nhà mua bán đang có tranh chấp giữa ông C và

ông T đã được Tòa án thụ lý. Ông T1, bà M chỉ giao dịch với ông T, khi ký Hợp đồng mua bán thì ông T1 và bà M yêu cầu bà H phải có mặt để ký Hợp đồng mua bán nhà. Hiện nay, toàn bộ bản chính giấy tờ nhà do ông T1 và bà M giữ, gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17/8/1991, Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 04/10/1991, Giấy phép xây dựng số 1224/GPXD ngày 11/11/1994, Bản vẽ thiết kế, Giấy phép khởi công xây dựng số 978/GPKC 92 ngày 28/4/1992, Bản vẽ hoàn công nhà ở. Ông T1 và bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Ông T1, bà M khẳng định căn nhà này là sở hữu hợp pháp của ông T và việc giao dịch mua bán nhà của ông T1, bà M với ông T là đúng pháp luật. Do đó, ông T1, bà M có yêu cầu độc lập yêu cầu ông T phải tiếp tục ký kết Hợp đồng mua bán nhà số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; ông T1, bà M sẽ trả tiếp 125 lượng vàng SJC còn lại cho ông T sau khi hoàn tất thủ tục mua bán. Nếu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 14/12/2007, ông T1 và bà M yêu cầu ông T phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là 1.250 lượng vàng SJC.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Ngọc H trình bày: Bà H không liên quan gì trong vụ án này. Mọi giao dịch đều do ông T thực hiện, bà H hoàn toàn không biết và không có quyền lợi gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Thanh H1, ông Ngô Quốc H2, bà Trịnh Hoàng K, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Y trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2010/DSST ngày 12/7/2010, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn

Hủy Hợp đồng mua bán nhà số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/9/2006 giữa ông C, bà Đ và ông T.

Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở nhà số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh lập tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 23871/HĐ-TCN quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2006 và Hợp đồng vay tiền lập tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22810 quyển số 09 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 19/9/2006 giữa ông C, bà Đ với ông T.

Buộc ông C, bà Đ hoàn trả cho ông T 2.500.000.000 đồng.

Buộc ông T giao trả cho ông C, bà Đ bản chính giấy tờ nhà số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN do Sở nhà đất cấp ngày 17/9/1991; Tờ khai chuyển dịch nộp thuế trước bạ ngày 04/01/1991; Giấy phép xây dựng số 1224/GPXD do kiến trúc sư trưởng thành phố cấp ngày 11/11/1999; Bản vẽ thiết kế xây dựng cải tạo nhà được Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh duyệt đính kèm theo giấy phép khởi công xây dựng số 978/GPKC 92 do Sở Xây dựng cấp ngày 28/4/1992.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Ngô Tuấn T1 và bà Lê Thị Hoàng M:

Hủy hợp đồng đặt cọc để tiến hành mua bán nhà lập ngày 14/12/2007 giữa ông T và ông T1.

Buộc ông T phải hoàn trả cho ông T1, bà M 625 lượng vàng SJC ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 101/QĐ-ADBPKCTT ngày 01/02/2008 để đảm bảo thi hành án.

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

Ngày 15/07/2010, ông T, ông T1, bà M có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1446/2010/DSPT ngày 22/12/2010, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 32/2010/DSST ngày 12/7/2010 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 703/2018/DS-ST ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006, Hợp đồng vay tiền được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 22810, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2006, Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23871/HĐ-TCN được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 23871, quyển số 10 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29/9/2006 là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ trả cho ông Bùi Văn T 2.500.000.000 đồng tiền thanh toán đợt 1 đã nhận theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006.

Buộc bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T1 trả cho ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17/8/1991, Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 04/10/1991, Giấy phép xây dựng số 1224/GPXD ngày 11/11/1994, Bản vẽ thiết kế, Giấy phép khởi công xây dựng số 978/GPKC 92 ngày 28/4/1992, Bản vẽ hoàn công nhà ở.

Ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ đối với nhà, đất số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T1 về việc yêu cầu ông Bùi Văn T phải tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán nhà, đất số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T1.

Buộc ông Bùi Văn T trả cho bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T1 tiền đặt cọc là 22.756.250.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc để tiến hành việc mua bán nhà ngày 14/12/2007.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 101/QĐ-ADBPKCTT ngày 01/02/2008 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc xét xử và thi hành án.

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

Ngày 30/11/2018, ông Bùi Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Hoàng M có đơn đối với kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 444/2019/DS-PT ngày 20/5/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn T và bà Lê Thị Hoàng M.

Sửa Bản án sơ thẩm như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006, Hợp đồng vay tiền được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 22810, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2006, Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23871/HĐ-TCN được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 23871, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2006 là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ trả cho ông Bùi Văn T 2.500.000.000 đồng tiền thanh toán đợt 1 đã nhận theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006.

3. Buộc bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T1 trả cho ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17/8/1991, Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 04/10/1991, Giấy phép xây dựng số 1224/GPXD ngày 11/11/1994, Bản vẽ thiết kế, Giấy phép khởi công xây dựng số 978/GPKC 92 ngày 28/4/1992, Bản vẽ hoàn công nhà ở.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T1 về việc yêu cầu ông Bùi Văn T phải tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán nhà, đất số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T1.

Buộc ông Bùi Văn T trả cho bà Lê Thị Hoàng M, ông Phan Ngô Tuấn T1 tiền đặt cọc là 22.756.250.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc để tiến hành việc mua bán nhà ngày 14/12/2007.

6. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 101/QĐ-ADBPCKTT ngày 01/02/2008 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc xét xử và thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 05/7/2019 và ngày 08/8/2019, bà Lê Thị Hoàng M và ông Bùi Văn T đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 189/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 14/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 444/2019/DS-PT ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 444/2019/DS-PT ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 703/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 03/2021/DS-GĐT ngày 05/01/2021, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 189/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 14/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 444/2019/DS-PT ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/3/2021, bà Lê Thị Hoàng M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 19/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 03/2021/DS-GĐT ngày 05/01/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm số 03/2021/DS-GĐT ngày 05/01/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 444/2019/DS-PT ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 703/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm để bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn nhà số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của vợ chồng ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 855/HGN ngày 17/9/1991.

[2] Ngày 17/9/2006, ông Ngô Thanh C và ông Bùi Văn T ký Hợp đồng mua bán nhà với nội dung: Ông C bán cho ông T căn nhà số 25 đường Võ Thị S, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 7.500.000.000 đồng, thanh toán tiền thành 03 đợt và giao nhà khi đã nhận đủ tiền. Theo đó, ông T đã thanh toán đợt 1 với số tiền 2.500.000.000 đồng, bao gồm 2.000.000.000 đồng để giải chấp căn nhà tại Ngân hàng N - Chi nhánh Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và 500.000.000 đồng tiền đặt cọc; số tiền còn lại thanh toán như sau: Đúng 06 tháng kể từ ngày thanh toán tiền đợt 1, ông T thanh toán đợt 2 là 2.500.000.000 đồng và đúng 12 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 1, ông T thanh toán đợt 3 là 2.500.000.000 đồng.

[3] Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006 giữa ông C và ông T từ tiêu đề cho đến nội dung thể hiện rõ thỏa thuận của bên mua, bên bán, đối tượng mua bán, giá cả, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ các bên... Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006 chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006 là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006 vô hiệu là đúng.

[4] Về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định: Mặc dù đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng các bên đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét là không đúng. Bởi lẽ, khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu; việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm, biên bản phiên tòa phúc thẩm đều không ghi nhận có sự giải thích này của Hội đồng xét xử cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, mà chỉ buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn 2.500.000.000 đồng đã nhận mà không tính giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với số tiền mà ông T đã thanh toán cho ông C là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và không đúng quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao

tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng không phát hiện ra sai sót nêu trên, mà giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm cũng là không đúng.

[5] Về Hợp đồng vay tiền ngày 19/9/2006 giữa ông C và ông T: Theo nội dung của Hợp đồng thì ông C cho ông T vay 5.000.000.000 đồng, với lãi suất 0,1%/tháng, tiền lãi trả vào ngày 30 dương lịch mỗi tháng, Hợp đồng vay tiền được Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 22810, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2006, việc giao nhận tiền được hai bên thực hiện trước khi ký Hợp đồng và ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C và ông T đều thừa nhận không có việc ông C đưa 5.000.000.000 đồng cho ông T vay cũng như thanh toán tiền lãi như thỏa thuận trong Hợp đồng, thực chất đó là tiền mua bán nhà. Do đó, có cơ sở xác định không có việc vay tiền giữa ông C và ông T, việc hai bên xác lập Hợp đồng vay tiền là để thực hiện thỏa thuận tại khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006. Tuy nhiên, do Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006 là Hợp đồng vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Hợp đồng vay tiền ngày 19/9/2006 vô hiệu là có cơ sở.

[6] Đối với Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29/9/2006: Ông C cho rằng ông T cần tiền để thanh toán tiếp số tiền mua nhà còn thiếu nên ông T đề nghị ông C ký Hợp đồng tặng cho nhà, chuyển quyền sở hữu sang tên ông T để ông T thế chấp vay tiền Ngân hàng, thanh toán tiền mua nhà còn thiếu cho ông C, lời trình bày của ông C phù hợp với trình bày của ông T. Như vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29/9/2006 giữa ông C và ông T là Hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch mua bán nhà giữa ông C và ông T theo thỏa thuận tại khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006. Do đó, Hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 123, 124 và 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặt khác, ông C và ông T ký Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29/9/2006 khi chưa có văn bản thỏa thuận chấm dứt hoặc hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/9/2006 là không phù hợp với các quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Hợp đồng tặng cho nhà ngày 29/9/2006 vô hiệu là có căn cứ.

[7] Về Hợp đồng đặt cọc để tiến hành việc mua bán nhà ngày 14/12/2007 giữa ông T với ông T1: Theo nội dung của Hợp đồng thì ông T1 đặt cọc cho ông T 625 lượng vàng SJC để mua căn nhà nêu trên dựa trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất mang tên ông T. Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà có hiệu lực. Tuy nhiên, việc không tiến hành mua bán căn nhà này là do lỗi của ông T (căn nhà chưa thuộc quyền sở hữu của ông T và còn đang tranh chấp) nên cần tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc và buộc ông T bồi thường theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc mới đúng. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa chính xác và không giải quyết hậu quả của việc hủy Hợp đồng đặt cọc là chưa giải quyết toàn diện, triệt để, đúng pháp luật, không đảm bảo quyền lợi của ông T1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐKNĐT-VKS-DS ngày 19/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 03/2021/DS-GĐT ngày 05/01/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 444/2019/DS-PT ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 703/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” giữa nguyên đơn là ông Ngô Thanh C, bà Phạm Thị Hồng Đ với bị đơn là ông Bùi Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh;
- Vụ Tổng hợp TANDTC;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKTII TANDTC (02 bản), TKPCA, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Du