

Bản án số: **431/2018/DS-PT**

Ngày: 03-5-2018

V/v tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ.

**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:* Ông Đào Quốc Thịnh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Minh Hiếu

Bà Lê Thị Thuận

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân Anh – 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 Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 4 năm 2018 và ngày 03 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 112/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2018 về việc “Đòi nhà cho ở nhờ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2018/DSST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1527/2018/QĐ-PT ngày 06/4/2018, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Bùi Kim M, sinh năm 1966 (có mặt)

Ông Trần Tấn S, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: 243 Trần Hưng Đạo, phường CG, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lý Văn Đ, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: 25/45/11 khu phố 3, phường Phú Mỹ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 008271, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 24/7/2017 tại Văn phòng Công chứng trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh)

**2. Bị đơn:** Ông Lê Văn A, sinh năm 1940

Bà Châu Thị K, sinh năm 1940

Cùng địa chỉ: 337/2/1 Lê Văn K, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: 532/1/19 Khu y tế kỹ thuật cao, khu phố 4, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 008457, quyền số 10/2017/HĐGD-CCAL lập ngày 09/10/2017 tại Văn phòng Công chứng An Lạc Thành phố Hồ Chí Minh)

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Lê Hoàng Đ, sinh năm 1965

3.2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1964

3.3. Bà Lê Thị Kim N, sinh năm 1983

3.4. Bà Lê Thị Băng T1, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: 337/2/1 Lê Văn K, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà N, bà T1: Ông Lê Hoàng Đ, sinh năm 1965 (có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 010927, quyền số 12/2017/HĐGD-CCAL lập ngày 20 và 25/12/2017 tại Văn phòng Công chứng An Lạc Thành phố Hồ Chí Minh)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trương Thị H – Văn phòng Luật sư Trương Thị H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*4. Người làm chứng:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 337/2/1 Lê Văn K, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm:*

*Nguyên đơn bà Bùi Kim M, ông Trần Tấn S do ông Lý Văn Đ làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Bùi Kim M, ông Trần Tấn S và ông Lê Văn A, bà Châu Thị K có mối quan hệ thông gia.

Ông Lê Văn A và bà Châu Thị K là người có nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ đối với khoản vay của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ D (sau đây gọi là Công ty D) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt (sau đây gọi là Ngân hàng) theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 46/2012/QĐST-KDTM ngày 02/10/2012 của Tòa án nhân dân quận T.

Tính đến thời điểm cuối năm 2015 số nợ gốc và lãi là hơn 10 tỉ đồng. Do không có tiền trả cho Ngân hàng nên Chi cục Thi hành án dân sự quận T cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản thế chấp của ông A, bà K là căn nhà số 337/2/1 Lê Văn K, phường 1, quận T, TP. Hồ Chí Minh (sau đây gọi là Căn nhà) để thanh toán tiền cho Ngân hàng.

Sau khi định giá và đưa ra đấu giá lần 1 với giá khởi điểm là 9.035.285.000 đồng nhưng không có người mua nên Chi cục Thi hành án dân sự

quận T thông báo về việc đấu giá lần thứ hai vào ngày 29/7/2016 với giá khởi điểm là 8.583.520.750 đồng.

Lúc này ông A, bà K sợ số tiền bán đấu giá không đủ để trả nợ cho Ngân hàng và sau khi phát mãi vẫn còn phải thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng với số tiền hơn 2 tỉ đồng nên ông A, bà K nhờ bà M, ông S giúp đỡ. Hai bên thỏa thuận bà M, ông S sẽ mua Căn nhà, đồng thời ông A bà K ủy quyền cho bà M đứng ra trả nợ thay cho Ngân hàng.

Sau đó bà M có đơn xin Ngân hàng giảm lãi vào ngày 22/6/2016. Ngày 08/7/2016 Ngân hàng có văn bản đồng ý giảm lãi theo đơn của bà M, số tiền gốc và lãi sau khi giảm là 7.717.677.083 đồng với các thỏa thuận phải tất toán các khoản vay trong thời hạn 15 kể từ ngày có thông báo phê duyệt giảm lãi, tất cả chi phí liên quan đến việc thi hành án do chủ tài sản thanh toán. Bà M đã thực hiện việc thanh toán nợ cho Ngân hàng cùng toàn bộ chi phí liên quan đến việc thi hành án theo thỏa thuận với Ngân hàng.

Ngoài ra tại thời điểm đấu giá lần thứ 2 vào ngày 29/7/2016 đã có 05 người đăng ký tham gia đấu giá nên để hủy việc đấu giá bà M phải thỏa thuận với những người đăng ký đấu giá và chi thêm số tiền 81.374.128 đồng. Tất cả các thỏa thuận trên được Chi cục Thi hành án dân sự quận T lập biên bản ngày 25/7/2016.

Sau khi tất toán tất cả các khoản vay, Ngân hàng trả giấy tờ nhà cho ông A bà K. Ông A bà K đưa giấy tờ nhà lại cho bà M, ông S. Hai bên chốt giá thỏa thuận mua bán nhà là 8,5 tỉ đồng.

Ngày 30/7/2016, bà M và ông S đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại số 337/2/1 Lê Văn K, phường 1, quận T, TP. Hồ Chí Minh với ông A và bà K tại Phòng Công chứng A Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng số 031086 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi là *Hợp đồng mua bán nhà*). Nội dung hợp đồng có thể hiện giá mua bán 10 tỷ đồng, đây là việc thỏa thuận của hai bên để thuận tiện cho việc làm thủ tục giấy tờ về sau và không có giá trị thanh toán giữa hai bên. Tại thời điểm mua bán nhà ông A và bà K chưa có chỗ ở khác để di dời nên có xin ở nhờ đến hết ngày 30/6/2017 (đến ngày 30/7/2017).

Ngày 18/8/2016 bà M và ông S đã hoàn tất thủ tục đăng bộ và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động theo hồ sơ đăng ký biến động số 5702/2016, số thửa mới 13, tờ bản đồ số 33 (BĐDC-2005).

Ngày 20/8/2016 ông A bà K có đưa cho bà M ký giấy cam kết về việc mua bán nhà và cho ở nhờ nhà đã bán mục đích để đối phó với các chủ nợ khác nên bà M ký và chỉ giữ bản photo.

Hết hạn cho ở nhờ (ngày 30/6/2017) ông A và bà K cố tình không trả Căn nhà. Vì vậy, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người cư trú trong căn nhà phải trả lại Căn nhà cho ông S, bà M.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Chí L trình bày như sau:*

Ông A và bà K là người có nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ đối với khoản vay của Công ty D cho Ngân hàng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 46/2012/QĐST-KDTM ngày 02/10/2012 của Tòa án nhân dân quận T.

Do Công ty D không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên Chi cục Thi hành án dân sự quận T đã tổ chức thi hành án, phát mãi bán đấu giá tài sản thế chấp là Căn nhà để thu hồi nợ.

Do không có tiền trả nợ cho Ngân hàng và sợ mất nhà nên ông A và bà K có vay tiền của bà M và ông S. Số tiền vay là số tiền được ghi nhận tại biên bản ngày 25/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, tổng cộng chưa đến 8 tỉ đồng nhưng bà M ông S tính lãi nên hai bên thống nhất số tiền vay là 8,5 tỉ đồng.

Sau khi thỏa thuận bà M trực tiếp trả tiền cho Ngân hàng, tuy nhiên giữa hai bên không có giấy tờ thể hiện việc vay mượn. Khi bà M trả tiền cho Ngân hàng thì bà M giữ bản chính giấy tờ nhà. Ngày 30/7/2016 bà M yêu cầu ông A và K phải ra công chứng ký Hợp đồng mua bán nhà cho bà M ông S với giá 10 tỉ đồng, giá này chỉ là giá thỏa thuận trên hợp đồng, giá thực tế hai bên thống nhất là 8,5 tỉ đồng. Việc công chứng đã hoàn thành và bà M ông S đã đi đăng bộ A tên theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 031086 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2016. Việc công chứng trên là nhằm che dấu quan hệ vay mượn số tiền 8,5 tỉ đồng, thời hạn 1 năm và lãi suất do hai bên thỏa thuận nên bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà trên vô hiệu, bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 8,5 tỉ đồng cùng lãi suất theo quy định từ ngày ký công chứng là 30/7/2016 đến nay, nguyên đơn phải trả lại giấy tờ nhà cho bị đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Đ; bà Bà Trần Thị T, bà Lê Thị Kim N, bà Lê Thị Băng T1 do ông Lê Hoàng Đ làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Đ là người ký tên trên giấy cam kết ngày 20/8/2016 với tư cách người làm chứng, là người biết rõ thỏa thuận này và người đang ở trong căn nhà 337/2/1 Lê Văn K, phường 1, quận T, TP.Hồ Chí Minh đồng ý với ý kiến của bị đơn và không có ý kiến gì khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2018/DSST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:*

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Kim M và ông Trần Tấn S

Buộc ông Lê Văn A, bà Châu Thị K cùng ông Lê Hoàng Đ, bà Trần Thị T, bà Lê Thị Kim N, bà Lê Thị Băng T1 phải trả lại căn nhà 337/2/1 Lê Văn K, phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Bùi Kim M và ông Trần Tấn S ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn A và bà Châu Thị K yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 031086 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2016 tại Phòng Công chứng A Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn A bà Châu Thị K phải chịu án phí DSST do yêu cầu của nguyên đơn Đ chấp nhận là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Hoàn lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Bùi Kim M ông Trần Tấn S theo biên lai thu số 0006744 ngày 17/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Ngoài ra, ông A bà K phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được căn trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007513 ngày 29/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm,*

Ngày 28/01/2018, bị đơn (ông A và bà K) làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm do bản án sơ thẩm gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Tại phiên tòa sơ thẩm do thất lạc nên không thể xuất trình cho Tòa án cấp sơ thẩm Giấy cam kết ngày 20/8/2016 giữa bà M với ông A, bà K cùng các người làm chứng là ông Đ và ông Lê Văn C (đều là các con của bà A, ông K). Tại phiên tòa phúc thẩm, chúng tôi xin xuất trình bản chính Giấy cam kết ngày 20/8/2016, thực tế giấy cam kết này được thực hiện ngày 20/7/2016. Đề nghị Hội đồng xét xử cho ông Lê Văn C được tham gia là người làm chứng trong vụ án này.

Bị đơn xác định Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/7/2016 là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền là 7.799.051.211 đồng, với các lý do sau:

+ Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 30/7/2016 quy định giá trị hợp đồng là 10 tỷ đồng, tuy nhiên thực chất bà M, ông S không trả 10 tỷ đồng mà chỉ trả tổng cộng theo các hóa đơn: Thanh toán cho Ngân hàng (7.717.677.083 đồng), thanh toán tiền án phí cho Chi cục Thi hành án dân sự quận T, tiền trả cho người tham gia đấu giá (81.374.128 đồng).

+ Điều 3 của Giấy cam kết ngày 20/8/2017 thể hiện bà M đồng ý cho ông A, bà K mua lại căn nhà với giá 8,5 tỷ đồng. Điều này chứng tỏ Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/6/2016 là hợp đồng giả cách. Số tiền chênh lệch giữa 8,5 tỷ đồng và 7.799.051.211 tỷ đồng là tiền lãi trong một năm.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu, hủy Hợp đồng mua bán nhà.

Nếu trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận hủy Hợp đồng mua bán nhà thì ông A, bà K yêu cầu Đ thực hiện Điều 3 tại Giấy cam kết ngày 20/8/2016 tức là yêu cầu bà M, ông S bán lại Căn nhà với giá là 8,5 tỷ đồng cho ông A, bà K.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Việc mua bán nhà giữa ông S, bà M với ông A, bà K là có thật. Thực tế đây là việc mua bán nợ. Nếu bà M, ông S không chấp nhận lời đề nghị của ông A, bà K để mua lại Căn nhà và đứng ra thanh toán khoản tiền nợ cho Ngân hàng thì thực tế Căn nhà đã bị phát mãi sau lần đấu giá tiếp theo. Ông A, bà K chắc chắn biết số tiền đấu giá sẽ không thể vượt quá số tiền định giá lần 1. Trừ đi các chi phí đấu giá thì số tiền thu được không thể trả hết cho các khoản bảo lãnh của ông A, bà K đối với Công ty D tại Ngân hàng. Tính đến ngày 08/7/2016 số tiền gốc và lãi mà ông A, bà K phải thanh toán cho N hàng đã là 10.911.844.230 đồng. Nếu bà M không chấp nhận đứng ra mua và chấp nhận việc rủi ro là Ngân hàng không giảm lãi hoặc những người tham gia đấu giá không chịu rút lui thì làm gì có việc số tiền phải trả cho Ngân hàng không phải là 7.717.677.083 đồng. Bà M, ông S đã đồng ý mua Căn nhà và đã làm thủ tục xin giảm lãi cho Công ty D, nhưng thực tế là xin giảm lãi cho ông A, bà K với thiện chí đã nộp trước số tiền là 4.750.000.000 đồng cho Ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông A, bà K. Chính do số tiền 4.750.000.000 đồng bà M nộp sẵn tại Ngân hàng thì Ngân hàng mới thực hiện đề nghị giảm lãi. Bà M đã thanh toán số tiền gốc và lãi sau khi được Ngân hàng giảm là 7.717.677.083 đồng cộng với các chi phí đấu giá, chi phí thi hành án. Do đó, bị đơn cho rằng, Hợp đồng mua bán nhà nhằm che giấu hợp đồng vay nợ với số 7.799.051.211 đồng là hoàn toàn không đúng.

Ngày 20/8/2016, sau khi đã hoàn tất thủ tục mua bán và đăng bộ Căn nhà qua tên ông S, bà M thì ông A, bà K xác định lại giá mua bán là 8,5 tỷ đồng và ông A, bà K đã nhận đủ số tiền bán nhà. Việc mua bán nhà đã hoàn tất. Việc xác định giá tiền mua bán nhà 8,5 tỷ đồng như bà M đã trình bày tại phiên tòa hôm nay là để chốt lại số tiền sau này ông A, bà K yêu cầu Công ty D trả lại.

Ông A, bà K xin ở nhờ căn nhà trên đến hết ngày 30/6/2017. Nay đã hết hạn ở nhờ nên bà M, ông S yêu cầu ông A, bà K và những người ở trong Căn nhà trên giao nhà là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn, y án sơ thẩm.

*Bà Bùi Kim M trình bày:* Bà thừa nhận có ký tên vào Giấy cam kết ngày 20/8/2016. Chỉ có một mình bà ký tên mà không có ý kiến của chồng bà là ông Trần Tấn S vì ông S không đồng ý. Lý do bà làm giấy này để xác nhận giúp ông A, bà K khi đòi nợ Công ty D về trách nhiệm bảo lãnh đã thực hiện. Bà đã ủy quyền cho ông Đ, nay bà không có ý kiến thêm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Luật sư Trương Thị H trình bày:*

Là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu kháng cáo nhưng đều có cùng ý kiến với bị đơn. Chúng tôi có ý kiến như sau:

Hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản vì:

+ Giá thỏa thuận theo hợp đồng mua bán nhà là 10 tỷ đồng, tuy nhiên giá thực tế hai bên thống nhất là 8,5 tỷ đồng. Việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà là nhằm che giấu quan hệ vay mượn số tiền 8,5 tỷ đồng. Ngoài ra, Hợp đồng mua bán nhà cũng không ghi nhận việc thanh toán tiền thế nào khi việc mua bán này liên quan đến Ngân hàng và đều diễn ra tại Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không toàn diện, tại cấp phúc thẩm, bị đơn đã cung cấp được bản chính Giấy cam kết ngày 20/8/2016 và bà M cũng thừa nhận có ký tên tại Giấy cam kết này nên đề nghị được thực hiện Điều 3 tại Giấy cam kết ngày 20/8/2016 được mua lại nhà với giá 8,5 tỷ đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập đầy đủ người tham gia tố tụng, không xem xét công sức đóng góp của những người con trong việc tạo lập Căn nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo ý kiến của đại diện bị đơn.

Trong trường hợp không khắc phục được, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận T để tiến hành thu thập chứng cứ, triệu tập đầy đủ người tham gia tố tụng nhằm làm rõ nội dung vụ án.

Ông Lê Hoàng Đ đồng ý với ý kiến của Luật sư H.

*Người làm chứng ông Lê Văn C trình bày:* Ông là con của ông A, bà K. Ngày 20/7/2016, bà M gọi điện cho ông đến nhà bà M để lấy Giấy cam kết đưa cho ông A, bà K ký tên. Trong ngày 20/7/2016, sau khi ký tên xong, ông đem Giấy cam kết đã có chữ ký đầy đủ của những người trong gia đình đưa lại cho bà M tại nhà của bà M. Giấy cam kết là do ông Trần Tấn S viết, cụ thể vào ngày 18/7/2016, ông S nói với bà T là vợ ông hỏi ông A về họ tên, số CMND, ngày tháng năm sinh để viết giấy cam kết cho mượn tiền. Giấy cam kết này làm ngày 20/7/2016 chứ không phải là ngày 20/8/2016.

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

*Về tố tụng:* Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

*Về nội dung:* Hợp đồng mua bán nhà được lập giữa ông A, bà K và ông S, bà M tại Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/7/2016, các bên tham gia giao dịch đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Trên cơ sở đó, ông S, bà M đã được cập nhật thông tin chủ sở hữu theo hồ sơ đăng ký biến động số 5702/2016 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2614/2003 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2003.

Bị đơn không có chứng cứ gì chứng minh khoản tiền nguyên đơn chi trả thay cho bị đơn là số tiền vay và khoản khác là tiền lãi. Giấy cam kết ngày 20/8/2016 thể hiện ông A, bà K xác nhận đã bán nhà cho ông S, bà M với giá 8,5 tỷ đồng và đã nhận đầy đủ số tiền này, bà M cho gia đình ông A, bà K ở tạm đến hết ngày 30/6/2017. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thực hiện việc bán nhà cho bị đơn theo Giấy cam kết (bị đơn được mua lại nhà hạn chót đến ngày 30/6/2017, nếu bị đơn có nhu cầu và có khả năng trả tiền ngay và trả một lần). Xét nhà đất thuộc sở hữu chung của ông S, bà M, Giấy cam kết chỉ có một mình bà M ký, ý chí ông S không thống nhất với nội dung cam kết do bà M ký nên không có cơ sở chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Về ý kiến của ông Đ, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bị đơn. Nhận thấy, ông Đ, bà T, bà N và bà T1 đều không kháng cáo bản án sơ thẩm và các ông bà không phải là đồng sở hữu với ông A và bà K đối với nhà đất mà là các con của ông A, bà K đang sinh sống tại căn nhà nên giao dịch mua bán nhà nêu trên không cần thiết phải có sự đồng ý của họ vẫn phát sinh hiệu lực.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông Lê Văn A và bà Châu Thị K; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

#### *[1]. Về hình thức:*

1.1. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn A và bà Châu Thị K trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

1.2. Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào Đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2017 của nguyên đơn thì Hội đồng xét xử xác định đây là khởi kiện yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp “Đòi nhà” là chưa đúng. Việc xác định quan hệ tranh chấp là chưa đúng nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.



1.3. Về tư cách tham gia tố tụng của ông Lê Văn C: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị cho ông C tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Hội đồng xét xử xét thấy, do ông C là người trực tiếp ký tên tại Giấy cam kết ngày 20/8/2016, căn cứ Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận tư cách người làm chứng của ông C.

*[2]. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:*

2.1. Về chứng cứ: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xuất trình bản chính Giấy cam kết ngày 20/8/2016, bà M, ông A, bà K cùng thừa nhận chữ ký trên giấy cam kết này là của mình. Căn cứ khoản 2 Điều 92, Điều 93, khoản 3 Điều 302 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định Giấy cam kết ngày 20/8/2016 là chứng cứ để xem xét, giải quyết trong vụ án này và không cần chứng minh. Đại diện bị đơn và ông C cho rằng Giấy cam kết ngày 20/8/2016 thực chất được lập ngày 20/7/2017 nhưng không có căn cứ gì chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận để xác định giấy cam kết được lập ngày 20/7/2016.

2.2. Xét các kháng cáo của bị đơn, cụ thể: Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/7/2016 là vô hiệu để che giấu hợp đồng vay tài sản nên yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà và không đồng ý giao nhà theo yêu cầu của nguyên đơn.

Theo lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì bà M có Giấy đề nghị miễn giảm lãi đề ngày 22/6/2016 sau khi đã đóng số tiền gốc là 4.750.000.000 đồng cho Ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông A, bà K.

Ngày 08/7/2016, Ngân hàng có Tờ trình phê duyệt giảm lãi (*Bút lục số 34*), xác định : Tính đến ngày 08/7/2016 số tiền gốc và lãi mà Công ty D phải thanh toán cho Ngân hàng là 10.911.844.230 đồng, tài sản đầu giá đã giảm giá lần 1 và chuẩn bị đầu giá lần 2 vào ngày 29/7/2016 với giá khởi điểm là 8.583.520.750 đồng và xác nhận bà M là người đứng ra trả nợ.

Như vậy, lời khai nhận của nguyên đơn về việc nguyên đơn thỏa thuận là người mua Căn nhà và có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nghĩa vụ bảo lãnh của ông A, bà K cho Công ty D tại Ngân hàng (*theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 46/2012/QĐST-KDTM ngày 02/10/2012 của Tòa án nhân dân quận T*) với số nợ tạm tính đến ngày 08/7/2016 là 10.911.844.230 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đại diện bị đơn cho rằng đây là quan hệ hợp đồng vay tài sản chứ không phải là quan hệ mua bán nhà nhưng tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện bị đơn không chứng minh được nội dung của hợp đồng vay như: không có giấy tờ chứng minh giao dịch vay, không chứng minh được thỏa thuận vay số tiền cụ thể, thời điểm vay, mức lãi suất và thời hạn cụ thể trả nợ.

Đại diện bị đơn cho rằng hợp đồng vay tài sản là số tiền 7.799.051.211 đồng. Tuy nhiên số tiền này là số tiền bị đơn xác nhận là tiền thực tế bà M phải thanh toán cho Ngân hàng (7.717.677.083 đồng), thanh toán tiền án phí cho Chi

cục Thi hành án dân sự quận T, tiền trả cho người tham gia đấu giá (81.374.128 đồng). Như vậy số tiền này chỉ được xác định sau ngày 25/7/2016 – ngày bà M đã thanh toán cho Ngân hàng, Chi cục thi hành án dân sự quận T, người tham gia đấu giá. Sau ngày 25/7/2016, bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh bà M, ông S cho ông A, bà K vay số tiền 7.799.051.211 đồng hay thỏa thuận về việc chuyển số tiền này thành tiền vay.

Nội dung Điều 1 Giấy cam kết ngày 20/8/2016 xác nhận lại một lần nữa có việc mua bán nhà và đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà sau khi các bên đã ký Hợp đồng mua bán nhà chứ không xác nhận là hợp đồng vay.

Việc các bên xác định tại Điều 2 về giá mua bán nhà tại Hợp đồng mua bán nhà là 10 tỷ đồng nhưng thực tế thanh toán không phải 10 tỷ đồng và sau này thỏa thuận tại Điều 1 Giấy cam kết ngày 20/8/2016 là 8,5 tỷ đồng là ý chỉ thỏa thuận của các bên đương sự, không phải là căn cứ để xác định Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu.

Đối với Điều 3 của Giấy cam kết ngày 20/8/2016 có nội dung ông A, bà K được mua lại Căn nhà với giá 8,5 tỷ đồng. Cam kết này của bà M được thực hiện sau ngày 18/8/2016 - ngày mà bà M, ông S đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động theo hồ sơ đăng ký biến động số 5702/2016, số thửa mới 13, tờ bản đồ số 33 (BĐDC-2005). Giấy cam kết này một lần nữa xác định lại Hợp đồng mua bán nhà hoàn tất các điều khoản bao gồm: Đã thanh toán xong tiền mua nhà; đã thực hiện việc giao nhận tài sản (cho ông A, bà K ở nhờ lại đến ngày 30/6/2017). Vì vậy bị đơn cho rằng Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/7/2016 là vô hiệu do che giấu hợp đồng vay tài sản là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ các căn cứ trên cho thấy, việc mua bán Căn nhà giữa ông A, bà K và ông S, bà M là có thật. Các bên tham gia giao dịch Hợp đồng mua bán nhà đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Hợp đồng mua bán nhà đã hoàn tất. Ông S bà M đã thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên cho ông S, bà M (*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2614/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2003 đã Đ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động theo hồ sơ đăng ký biến động số 5702/2016, số thửa mới 13, tờ bản đồ số 33 (BĐDC-2005) cho ông S, bà M*), các bên tái cam kết bằng tại Điều 1, Điều 2 Giấy cam kết ngày 20/8/2016 nên có đầy đủ cơ sở xác định: Ông A, bà K đã bán Căn nhà cho bà M, ông S; bà M ông S đồng ý cho gia đình ông A, bà K được ở nhờ lại căn nhà trên đến hết ngày 30/6/2017.

Do đã hết thời hạn ở nhờ theo thỏa thuận cho ông A, bà K và những người cư trú trong căn nhà 337/2/1 Lê Văn K, phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà M, ông S yêu cầu ông A, bà K cùng những người cư trú trong căn nhà trên phải trả lại Căn nhà là có cơ sở để chấp nhận và phù hợp khoản 1 Điều 153, khoản 1 Điều 154 Luật Nhà ở.

2.3. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bổ sung yêu cầu được thực hiện theo Điều 3 của Giấy cam kết ngày 20/8/2016 cụ thể: Yêu cầu bà M, ông S bán lại Căn nhà với giá 8,5 tỷ đồng cho ông A, bà K. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo Biên bản làm việc ngày 09/11/2017 (Bút lục số 136), người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu nguyên đơn bán Căn nhà lại cho bị đơn. Tuy nhiên, tại Đơn phản tố đề ngày 12/11/2017, tại Biên bản hòa giải ngày 04/01/2018 (trước khi đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm) thì bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định chỉ có yêu cầu phản tố là tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn cũng chỉ có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu. Do yêu cầu mua lại Căn nhà với giá 8,5 tỷ đồng là yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa xét xử phúc thẩm và yêu cầu này phát sinh sau ngày 18/8/2016 (*ngày ông S, bà M được cập nhật thông tin chủ sở hữu theo hồ sơ đăng ký biến động số 5702/2016 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2614/2003 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2003*) và chưa được yêu cầu xem xét, giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, vì vậy căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét yêu cầu này và thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để xem xét giải quyết chung yêu cầu này trong cùng một vụ án.

2.4. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng Tòa án không triệu tập đầy đủ người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Theo Bút lục số 124 có xác nhận của Công an Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì tại địa chỉ 337/2/1 Lê Văn K, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có 06 nhân khẩu đang cư ngụ và thực tế có hộ khẩu thường trú tại địa phương, những nhân khẩu khác như ông C và những người có hộ khẩu tại Căn nhà trên tuy có hộ khẩu tại Căn nhà trên nhưng thực tế không ở tại Căn nhà này nên cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng là có căn cứ.

Ông A và bà K là đồng sở hữu Căn nhà (trước khi bán cho bà M, ông S) nên khi giao dịch mua bán nhà trên không cần thiết phải có sự đồng ý của các con ông A, bà K. Cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng là có căn cứ.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn A và bà Châu Thị K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bị đơn ông Lê Văn A và bà Châu Thị K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 77, khoản 2 Điều 92, Điều 93, khoản 3 Điều 302, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 153, khoản 1 Điều 154 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ khoản 1 Điều 29, khoản 2 Điều 47 của 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn A và bà Châu Thị K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Kim M và ông Trần Tấn S

Buộc ông Lê Văn A, bà Châu Thị K cùng ông Lê Hoàng Đ, bà Trần Thị T, bà Lê Thị Kim N, bà Lê Thị Băng T1 phải trả lại căn nhà 337/2/1 Lê Văn K, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Bùi Kim M và ông Trần Tấn S ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn A và bà Châu Thị K yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 031086 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2016 tại Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn A và bà Châu Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Hoàn lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Bùi Kim M ông Trần Tấn S theo biên lai thu số 0006744 ngày 17/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Ngoài ra, ông A và bà K phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được căn trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007513 ngày 29/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn A và bà Châu Thị K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người chịu 300.000 đồng Đ trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Lê Văn A và bà Châu Thị K đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0007837 ngày 07/02/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0008117 ngày 05/4/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Văn A và bà Châu Thị K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án, quyết định Đ 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, 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.

4. 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;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

**Đào Quốc Thịnh**