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: 730/2022/DS-PT
Ngày: 05/12/2022
"V/v tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"

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 Sỹ Hồng Nam

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Duy

Ông Hoàng Bích Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Thái – 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 toà: Ông Lê Huỳnh Thiện - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 11 năm 2022, ngày 29 tháng 11 năm 2022 và ngày 05 tháng 12 năm 2022, 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 271/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 về việc: "Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 159/2021/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5198/2022/QĐ–PT, ngày 13 tháng 10 năm 2022, Quyết định ngừng phiên tòa số 14965/QĐPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 và Thông báo số 14966/TB-TA ngày 18 tháng 11 năm 2022.

Nguyên đơn: Ông Lê Minh H, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Số D P đường L, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Công K (theo văn bản ủy quyền ngày 09/7/2018).

Bị đơn: Bà Lê Hoàng Bảo N, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số A C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Trung D (theo văn bản ủy quyền ngày 12/01/2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH Ngọc Lê G

Địa chỉ: Số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Trung D (theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2019).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Minh H và bị đơn bà Lê Hoàng Bảo N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:

Nhà đất số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng thuộc sở hữu của ông Lê Minh H theo giấy chứng nhận số 2696/2007/UB-GCN cấp ngày 09/8/2007 tại U, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 644,5m^2 có diện tích xây dựng 294m^2, kết cấu nhà tường gạch, mái tôn, ngói BTCT.

Năm 2016, ông Lê Minh H có làm ủy quyền cho cháu là bà Lê Hoàng Bảo N với nội dung ủy quyền "*quản lý, sử dụng, trông coi đối với nhà và đất ở số C đường H, phường C, Quận A*" theo hợp đồng ủy quyền số 014528, quyển số 10/2016/HĐGD-CCBN ngày 12/10/2016 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào tháng 03 năm 2018, lợi dụng lúc ông H vừa xuất viện do bị tai biến, không còn minh mẫn, bà Lê Hoàng Bảo N đã dẫn ông H nộp đơn có mất "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2696/2007/UB-GCN ngày 09/8/2007 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Lê Minh H đối với căn nhà số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh" và được Công an phường C xác nhận ngày 19/3/2018; Bên cạnh đó, bà N còn dẫn ông H đi ký Giấy ủy quyền số 2439, quyển số 03 ngày 26/03/2018 tại Văn phòng C1 với nội dung "nộp đơn có mất" và "xin cấp giấy Chứng nhận bản chính" sở hữu

nhà đất trên, nhưng thực tế Giấy chứng nhận nhà đất trên được ông Lê Minh H cất giữ.

Hành vi trên của bà N mang tính chất không trung thực, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Minh H. Mặt khác, bà N còn tự ý sửa chữa, thay đổi căn nhà trên vào mục đích kinh doanh mà không có sự đồng ý của ông H về các hạng mục sửa chữa và hoạt động kinh doanh tại căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/7/2018, ông Lê Minh H đã làm Văn bản chấm dứt việc ủy quyền, số công chứng 17529, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung "Giấy ủy quyền số 2439 ngày 26/3/2018 không còn hiệu lực", chấm dứt toàn bộ và vô điều kiện việc ủy quyền nêu trên"; Văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện việc ủy quyền, số công chứng 13456, quyển số 07/2018/HĐGD-CCBN tại Văn phòng C với nội dung: "Đơn phương chấm dứt thực hiện công việc ủy quyền của Lê Hoàng Bảo N theo Hợp đồng ủy quyền số 014528, quyển số 10/2016/HĐGD-CCBN được Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận ngày 12/10/2016" và yêu cầu bà N trả lại nhà.

Tuy nhiên, bà N vẫn cố tình chiếm giữ nhà không trả lại cho ông H. Sau nhiều lần yêu cầu bà N trả nhà không được, ông Lê Minh H khởi kiện bà Lê Hoàng Bảo N ra Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử buộc bà Lê Hoàng Bảo N phải trả lại cho ông H toàn bộ căn nhà và đất, thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 644,5m^2, có diện tích sàn xây dựng: 249m^2, kết cấu nhà: Tường gạch, mái tôn + ngói BTCT, tọa lạc tại số: C đường H, phường C, Quận A, TP ., ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý vì:

"Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" có 03 trang, nhưng chỉ duy nhất trang cuối cùng có chữ ký của ông Lê Minh H và 02 trang đầu tiên không hề có chữ ký của ông H. Nếu ông H tự nguyện muốn bán nhà cho bà N, vì sao hợp đồng mua bán nhà chỉ được viết tay mà không phải là được thực hiện tại phòng công chứng. Đồng thời, "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" do bà N cung cấp cũng không có người làm chứng lúc hai bên ký kết hợp đồng này (hai bên ký tại UBND phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ theo Khoản 3, Điều 2 của "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang quy định về giá thỏa thuận mua bán và phương thức thanh toán thì "Bên B thanh toán một lần cho bên A ngay sau khi ký hợp đồng này". Nhưng trên thực tế đến ngày 15/3/2018 thì 02 bên mới ra ngân hàng S ký nhận tiền theo 02 biên nhận số

TT18074K8NZY và TT18074BHN9S. Tuy nhiên, trên thực tế ông H không nhận được bất cứ số tiền nào nói trên.

Khoản 1, Điều 3 của hợp đồng mua bán ngày 9/3/2018 có nội dung: "Hai bên thỏa thuận ngay sau bên A có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở của tài sản nói trên, hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng theo quy định pháp luật". Như vậy, cả hai bên đều biết rõ ở thời điểm ký kết hợp đồng này chưa đủ điều kiện để giao kết hợp đồng mua bán nhưng vì sao vẫn ký. Ngoài ra, hợp đồng này được ký vào ngày 09/3/2018, chỉ một ngày sau khi ông H vừa xuất viện do bị tai biến, tinh thần không được minh mẫn và không nhận thức được hành vi của mình. Do đó, hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà giữa hai bên là vô hiệu, căn cứ theo Điều 128 Bộ Luật dân sự 2015.

Cùng ngày 09/3/2018, bà Lê Hoàng Bảo N còn ép ông Lê Minh H làm di chúc để lại căn nhà số: 32 đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N. Đây là điều bất hợp lý, vì nếu "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" ký vào ngày 09/3/2018 được ký kết bình thường, dựa trên sự tự nguyện của hai bên thì vì sao phải ép ông H lập di chúc. Ngoài ra, bà N còn làm đơn cớ mất giấy tờ vào ngày 09/3/2018, trong khi hiện tại ông H vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2696/2007/UB - GCN do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/8/2007. Điều đó cho thấy bà N đang cố tình chiếm đoạt căn nhà số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông H.

Hiện nay 01m^2 đất tại khu vực phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo khung giá đất của Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 35,000,000 đồng/m^2 (Ba mươi lăm triệu đồng). Như vậy, với diện tích 644,5m^2 thì thửa đất số 38, tờ bản đồ số: 29, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 2696/2007/UB - GCN do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/08/2007 trị giá lên đến 22.557.500.000 đồng (Hai mươi hai tỷ năm trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Vì vậy, không có lí do gì ông Lê Minh H lại chuyển nhượng cho bà N với giá chỉ 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

Bà Lê Hoàng Bảo N trình bày: Vào ngày 15/03/2018, bà đã chuyển 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) tiền mua nhà dưới hình thức nộp vào số tài khoản của ông Lê Minh H tại Ngân hàng TMCP S1 Chi nhánh Trung tâm (S). Tuy nhiên, trên thực tế ông H không nhận được số tiền này.

Căn cứ Giấy nộp tiền số TT1807-4K8NZY của Ngân hàng S thì vào ngày 15/3/2018, bà Lê Hoàng Bảo N đã lập một tài khoản ngân hàng S, lấy tên chủ tài khoản là Lê Minh H. Căn cứ Giấy nộp tiền số TT18074BIN9S và Giấy lĩnh tiền

số TT18074GSIZF thì vào cùng ngày, bà N gửi 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) vào số tài khoản này, sau đó lập tức rút ra toàn bộ số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) vừa gửi. Như vậy, bà N cố tình chiếm đoạt số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) này nhằm che giấu số tiền chiếm đoạt từ "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" đối với căn nhà số: 32H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những phân tích nêu trên, nguyên đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn yêu cầu phản tố, các bản khai, bản giải trình và các biên bản làm việc của Tòa án bị đơn Lê Hoàng Bảo N và người đại diện trình bày:

Ngày 09/3/2018, bà Lê Hoàng Bảo N và ông Lê Minh H ký "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" căn cứ theo "Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" số 2696/2007/UB-GCN do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/08/2007.

Địa chỉ: Số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích nhà ở: 294 m^2 (hai trăm chín mươi tư mét vuông)

- Kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn + ngói + BTCT

- Số tầng: 01 (một)

- Thửa đất số: 38, tờ bản đồ số: 29

- Diện tích đất: 644,5 m^2 (sáu trăm bốn mươi bốn phẩy năm mét vuông)

- Hình thức sử dụng: Riêng; sử dụng chung: Không

(Kèm theo Hợp đồng mua bán là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do ông Lê Minh H đứng tên chủ sở hữu (bản photo), giấy chứng nhận kết hôn của ông Lê Minh H và bà Vương Thị T, bản tuyên thệ của bà Vương Thị T xác nhận căn nhà trên là tài sản riêng của ông Lê Minh H).

Với giá mua bán là: 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Ngày 15/03/2018, bà Lê Hoàng Bảo N đã chuyển trả năm tỷ đồng tiền mua nhà dưới hình thức nộp vào số tài khoản của ông Lê Minh H tại Ngân hàng TMCP S1, Chi nhánh Trung tâm (S).

Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán do bản chính "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" bị thất lạc nên sau đó ông Lê Minh H có làm đơn cớ mất và đã được Công an phường C, Quận A xác nhận ngày

19/3/2018. Đồng thời ông H làm giấy ủy quyền cho bà N (Số: 2439 ngày 26/3/2018 tại Văn phòng C1) với nội dung: Bà Lê Hoàng Bảo N được toàn quyền thay mặt ông Hoàng liên h với các cơ quan chức năng xin cấp lại "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" để hoàn tất thủ tục sang tên mua bán theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi đã nhận đủ tiền bán nhà thì vào ngày 09/7/2018 ông Lê Minh H đã đơn phương làm văn bản chấm dứt việc ủy quyền, số công chứng: 17529, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 với nội dung: "Giấy ủy quyền số 2439 ngày 26/03/2018 không còn hiệu lực, chấm dứt toàn bộ và vô điều kiện việc ủy quyền nêu trên" mà không hề thông báo cho bà Lê Hoàng Bảo N. Kể từ đó đến nay, bà Lê Hoàng Bảo N đã rất nhiều lần liên lạc bằng nhiều hình thức (thư từ, nhắn tin, điện thoại) nhưng đều không thấy hồi âm và ông H có dấu hiệu lẩn tránh.

Vào ngày 02/11/2009, ông Lê Minh H và bà Võ Hồng Thiên H1, ông Lê Ngọc K1 (chồng bà H1) cùng nhau ký "Hợp đồng cho thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở" đối với căn nhà số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó ông H cho vợ chồng bà H1 thuê căn nhà 32H để khai thác kinh doanh, hợp đồng được công chứng số 008579 tại Văn phòng C2. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng giữa hai bên phát sinh tranh chấp. Bà H1, ông K1 khởi kiện ông H tại Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (hồ sơ thụ lý số 228/2010/DSST, ngày 15/07/2010).

Vào thời điểm này, ông H đang cư trú tại Mỹ, thỉnh thoảng về Việt Nam để thăm gia đình, ông chỉ đặt lòng tin duy nhất vào người cháu ruột là bà Lê Hoàng Bảo N nên đã ủy quyền cho bà N làm đại diện tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bà H1, ông K1. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N đã thay ông H trả 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) cho bà H1, ông K1 để hủy hợp đồng cho thuê nhà. Đến nay, ông Lê Minh H chưa trả bà Lê Hoàng Bảo N số tiền này.

Sau khi vụ kiện được kết thúc êm đẹp, ông H mong muốn nhanh chóng chuyển nhượng ngay căn nhà số C đường H cho bà Lê Hoàng Bảo N, nên ngày 09/3/2018 ông Lê Minh H đã ký "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" căn nhà C đường H cho bà Lê Hoàng Bảo N với giá 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Bà N đã giao đủ số tiền này cho ông H dưới hình thức nộp tiền vào tài khoản của ông H tại Ngân hàng TMCP S1 - Chi nhánh Trung tâm (S) vào ngày 15/3/2018 (biên nhận số TT18074BHN9S, ngày 15/3/2018). Tuy nhiên, ngay sau khi ký hợp đồng này, ông H phát hiện đã bị thất lạc bản chính "Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" căn nhà 32H nên ông làm đơn cớ mất và đã được Công an phường C, Quận A xác nhận ngày 19/3/2018.

Ông H đã lập giấy ủy quyền cho bà N (số công chứng 2439 ngày 26/03/2018 tại Văn phòng C1) để thay mặt và nhân danh ông liên hệ với các cơ quan chức năng để xin cấp lại "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở". Đồng thời, để đảm bảo quyền lợi cho bà N trong khi chờ thực hiện việc cấp phó bản căn nhà 32H (nhằm để ký hợp đồng chính thức tại phòng C3), ngày 09/03/2018 ông H đã tự nguyện lập một bản Di chúc tại UBND phường C, Quận A với nội dung: Sẽ để lại toàn bộ tài sản là căn nhà số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Hoàng Bảo N sau khi ông qua đời.

Từ những sự việc trên cho thấy:

- Việc ông Lê Minh H ký hợp đồng mua bán nhà với bà Lê Hoàng Bảo N vào ngày 09/3/2018 là có thật và hoàn toàn tự nguyện. Vì sau khi biết sự việc bị thất lạc bản chính giấy tờ nhà sẽ ảnh hưởng đến quá trình ký hợp đồng chính thức tại cơ quan Công chứng sau này, ông H đã ngay lập tức ký tiếp văn bản ủy quyền (xin cấp phó bản giấy chứng nhận) và lập di chúc cho bà N, với mong muốn duy nhất thể hiện ý chí của mình là chuyển giao dứt điểm quyền sở hữu căn nhà 32H cho bà Lê Hoàng Bảo N.

- Mặt khác, ngay sau khi trả đủ tiền mua nhà cho ông H, bà N đã được ông H giao quản lý, sử dụng căn nhà này một cách thiện chí và tự nguyện. Ông H hoàn toàn ủng hộ việc bà N toàn quyền quyết định căn nhà 32H trong thời gian làm thủ tục cấp phó bản giấy chứng nhận. Thậm chí đến khoảng đầu tháng 02/2018, khi ông H về Việt Nam đón tết 2018 và phải vào điều trị bệnh tại Bệnh viện V, Bệnh viện Đ dược, chính bà N là người chăm sóc, nuôi dưỡng và chi trả các khoản viện phí, thuốc men.

Như vậy, bà Lê H bảo N đã hoàn tất việc thanh toán đối với căn nhà C đường H, phường C, Quận A và đã được ông Lê Minh H bàn giao nhà ngay sau khi nhận tiền.

Do đó những lời trình bày trong đơn khởi kiện của ông Lê Minh H là phiến diện, hoàn toàn không phản ánh đúng sự thật của vụ việc, có sự che dấu nhiều tài liệu, chứng cứ của vụ án nhằm mục đích lật lọng, chiếm đoạt lại căn nhà 3 đã bán cho bên mua là bà Lê Hoàng Bảo N.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận "Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" tại số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí

Minh giữa ông Lê Minh H và bà Lê Hoàng Bảo N ký ngày 09/03/2018 là hợp pháp (căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015), yêu cầu ông Lê Minh H phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" cho bà Lê Hoàng Bảo N và đóng các khoản thuế của bên bán theo quy định pháp luật. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác liên quan đến hợp đồng mua bán nhà.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại biên bản làm việc ngày 6/7/2020, bà Lê Hoàng Bảo N là bị đơn và là đại diện theo pháp luật Công ty TNHH N2 trình bày, quá trình sử dụng nhà C đường H, bà có tiến hành sửa chữa, xây dựng, tân trang lại toàn bộ ngôi nhà. Tuy nhiên, bà không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 159/2021/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Lê Hoàng Bảo N có trách nhiệm trả lại nhà đất số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Minh H. Hiện trạng nhà đất được thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử sụng đất ở số 2696/2007/UB-GCN ngày 09/8/2007 của U, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang giữa ông Lê Minh H và bà Lê Hoàng Bảo N ký ngày 09/03/2018 là hợp pháp, yêu cầu nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ của bên bán nhà, bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu và đóng các khoản phí theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Lê Minh H có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Hoàng Bảo N số tiền đã nhận là 5.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/7/2021, nguyên đơn ông Lê Minh H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc nguyên đơn phải trả bà N 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

Ngày 30/6/2021, bị đơn bà Lê Hoàng Bảo N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn trình bày: Thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà, đất số C đường H, phường C, Quận A đang bị Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2010/QĐ-BPKCTT ngày 17/9/2010 "cấm thực hiện hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, cầm cố, thế chấp, bão lãnh và góp vốn" theo hồ sơ thụ lý số 288/2010/TLST-DS ngày 15/7/2010. Căn cứ Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 thì hợp đồng mua bán nhà ngày 09/3/2018 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Giấy nộp tiền số TT1807-4K8NZY của Ngân hàng S thì vào ngày 15/3/2018, bà Lê Hoàng Bảo N đã lập một tài khoản tại Ngân hàng S, lấy tên chủ tài khoản là Lê Minh H. Căn cứ Giấy nộp tiền số TT18074BIN9S và Giấy lĩnh tiền số TT18074GSIZF thì vào cùng ngày, bà N gửi 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) vào số tài khoản này, sau đó rút toàn bộ số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Như vậy, bà N cố tình chiếm đoạt số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) này nhằm che giấu số tiền chiếm đoạt từ "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" đối với căn nhà số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hơn nữa, giá trị nhà đất tại nhà số C đường H lớn hơn rất nhiều lần số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) ghi trong hợp đồng ngày 9/3/2018, điều này chứng tỏ không có việc mua bán nhà đất tại nhà số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" vô hiệu, do ông H không nhận 5.000.000.000 (năm tỷ đồng) nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần án sơ thẩm về việc nguyên đơn phải trả bà N 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

- Bị đơn trình bày:

+ Về tố tụng: Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 05 tháng 9 năm 2018 ông H ký Đơn khởi kiện, ngày 20 tháng 9 năm 2018 ông H ký Đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự và ngày 20 tháng 7 năm 2020 ông H ký Đơn tường trình đề nghị không tiến hành đối chất. Tuy nhiên, theo Công văn số 1457/QL-XNC-P5 ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Cục Q thể hiện ông Lê Minh H xuất

cảnh ngày 24 tháng 7 năm 2018, hiện nay chưa có thông tin nhập cảnh. Như vậy, thời điểm ông H ký đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý ông H đang cư trú ở nước ngoài. Theo quy định tại Điều 464 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là vụ án dân sự có yếu tố nước ngoài, theo quy định tại khoản 3 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đơn khởi kiện, Đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, Đơn tường trình và các văn bản ông H gửi cho Tòa án nhân dân Quận 1 đều không được hợp pháp hóa lãnh sự là vi phạm Điều 478 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 12 năm 2011. Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 18 tháng 6 năm 2021 và ngày 23 tháng 6 năm 2021 có nhiều nội dung ghi không đúng với diễn biến phiên tòa và Thư ký phiên tòa không ký vào Biên bản phiên tòa vi là phạm quy định tại khoản 4 Điều 51 và Điều 236 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý giải quyết vụ án không đúng thẩm quyền và Thư ký phiên tòa không ký vào Biên bản phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định có việc mua bán nhà 32H và việc giao nhận tiền giữa ông H và bà N, tuy nhiên lại cho rằng việc mua bán tại thời điểm căn nhà đang trong thời gian bị áp dụng biện pháp cấm chuyển dịch trong vụ án khác trước đó nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Thực tế, tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ngày 09/3/2018, bà N hoàn toàn không biết căn nhà C đường H đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn từ năm 2010. Ngày 26/3/2018, ông H còn ủy quyền cho bà N liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin lại giấy chứng nhận. Chỉ sau khi thực hiện công việc ủy quyền thì bà N mới biết căn nhà 32H đang bị áp dụng biện pháp ngăn chặn. Bà N chỉ đại diện cho ông H tham gia giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa ông H và bà H1 kể từ ngày 26/3/2018, sau ngày ký hợp đồng mua bán nhà. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà N đã được ông H ủy quyền tham gia vụ án đó nên hoàn toàn biết rõ nhà đất đang bị Tòa án kê biên mà vẫn cố tình ký hợp đồng mua bán là phiến diện, không xem xét toàn diện, đầy đủ chứng cứ của vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên ông H trả cho bà N số tiền đã nhận 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) là không khách quan. Bởi vì, từ khi nhận nhà năm 2016 bà N đã hai lần đầu tư sửa chữa với số tiền gần 20 tỷ đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho bị đơn về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu cũng như lập biên bản đưa vào hồ sơ vụ án theo hướng dẫn tại khoản 2 Mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hai bên ngang nhau nhưng không xem xét đến lỗi của mỗi bên làm cho

hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại là không giải quyết triệt để vụ án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

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

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung vụ án: Theo Công văn 1457/QLXNC-P5 ngày 13/6/2022 của Cục Q xác định: "… Ông Lê Minh H, nam, sinh ngày 08/11/1943, trước khi xuất cảnh thường trú tại 4 P đường L, phường A, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh được Cơ quan đại diện Việt Nam tại nước ngoài cấp hộ chiếu số N1465679 ngày 19/04//2011. Đương sự đã xuất nhập cảnh 09 lần, lần gần nhất xuất cảnh ngày 24/07/2018, hiện chưa có thông tin nhập cảnh….". Vậy đơn khởi kiện ngày 05/9/2018 và đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí ngày 20/9/2018 của ông Lê Minh H, Đơn tường trình ngày 02/7/2020 gửi Tòa án nhân dân Quận 1 về yêu cầu không đối chất là chưa hợp lệ do chưa có xác nhận của cấp lãnh sự Việt Nam tại nước ngoài, vi phạm Điều 478 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do nguyên đơn khi khởi kiện không có ở Việt Nam tại thời điểm khởi kiện. Tại biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 18/5/2020, ông Hoàng Công K đại diện nguyên đơn xác định: "...ông H đang ở Mỹ, tuổi đã cao, đi lại khó khăn... tôi cung cấp địa chỉ ông H bên Mỹ là 4103 R, L, USA...". Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn cung cấp bản tường trình của ông H đề ngày 08/11/2022 được gửi từ Mỹ về nhưng không được hợp pháp hóa lãnh sự. Tuy nhiên, việc này cho thấy ông H còn đang cư trú ở nước ngoài. Vậy, có cơ sở xác định trong vụ án này nguyên đơn tại thời điểm khởi kiện không có ở Việt Nam và trong toàn bộ quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm không có mặt tại Việt Nam, cho đến hiện nay ông H cũng không ở Việt Nam. Theo quy định pháp luật đây là vụ án có yếu tố nước ngoài nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý giải quyết là vi phạm nghiêm trọng về thẩm quyền.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 51, khoản 3 Điều 236 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 ngay sau khi kết thúc phiên tòa, chủ tọa phiên tòa và thư ký phải ký vào biên bản. Tuy nhiên, Biên bản phiên tòa ngày 18/6/2021 không có chữ ký của Thư ký phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, theo bị đơn trình bày thì Biên bản phiên tòa trên không nêu đúng với diễn biến phiên tòa liên quan đến việc hỏi và trả lời của bị đơn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đưa lưu vào hồ sơ vụ án là chưa đúng theo hướng dẫn; việc giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần phải được thực hiện trước khi mở phiên tòa xét xử mới đảm bảo theo trình tự thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm 2 mục III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Mặt khác, bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng do đã trả đủ tiền, công nhận quyền sở hữu của bị đơn đối với căn nhà là yêu cầu lớn hơn việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Do cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về tố tụng và để giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện và đúng thẩm quyền cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy án là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn: Do đề nghị hủy án nên Hội đồng xét xử không xét kháng cáo sửa bản án sơ thẩm của nguyên đơn.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2021/DS-ST ngày 23/6/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Giữ lại hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 23/6/2021, Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án số 159/2021/DS-ST, đại diện hợp pháp của nguyên đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt tại phiên tòa. Ngày 05/7/2021, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 30/6/2021, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 272, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là hợp lệ.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về tố tụng:

[3.1] Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 09 tháng 7 năm 2018, tại Văn phòng C4 ông Lê Minh H ký Giấy ủy quyền cho ông Hoàng Công K, theo đó ông H ủy quyền cho ông K được nộp đơn khởi kiện, bổ sung đơn khởi kiện, đóng tiền tạm ứng án phí, nhận kết quả trả lời đơn; trong trường hợp Tòa án thụ lý vụ án thì được quyền tham gia tố tụng... Ngày 05 tháng 9 năm 2018, ông K đại diện theo ủy quyền cho ông H nộp trực tiếp Đơn khởi kiện có tên người khởi kiện và chữ ký Lê Minh H đề ngày 05 tháng 9 năm 2018 và Đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự có tên người đề nghị và chữ ký Lê Minh H đề ngày 20 tháng 9 năm 2018. Ngày 20 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân Quận 1 ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án dân sự số 11600/2018/GB-TA. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông K là người đại diện theo ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cho rằng thời điểm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý, giải quyết ông H đang cư trú tại Hoa Kỳ. Theo trả lời tại Công văn số 1457/QL-XNC-P5 ngày 13 tháng 6 năm 2022 Cục Q thể hiện ông Lê Minh H xuất cảnh ngày 24 tháng 7 năm 2018, hiện nay chưa có thông tin nhập cảnh. Theo Đơn tường trình đề ngày 08 tháng 11 năm 2022 có chữ ký Lê Minh H do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình tại cấp phúc thẩm cho thấy ông H đang cư trú tại địa chỉ: "4103 R, L, USA". Như vậy, tại thời điểm ông H ký đơn khởi kiện, đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí và Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý, giải quyết thì ông H đang cư trú tại nước ngoài. Theo quy định tại Điều 464 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là vụ án dân sự có yếu tố nước ngoài, theo quy định theo quy định tại khoản 3 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy. việc Tòa án nhân dân Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là không đúng thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3.2] Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 18 tháng 6 và ngày 23 tháng 6 năm 2021 không có chữ ký của Thư ký ghi biên bản phiên tòa. Khoản 3 Điều 236 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: "Sau khi kết thúc phiên tòa, chủ tọa phiên tòa phải kiểm tra biên bản và cùng với Thư ký phiên tòa ký biên bản đó". Như vậy, việc Thư ký phiên tòa không ký vào Biên bản phiên tòa sơ thẩm là vi phạm khoản 3 Điều 236 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Xét "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" ngày 09/3/2018.

[4.1.1] Về hình thức của hợp đồng: "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" ngày

09/3/2018 không được công chứng, chứng thực. Khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó". Khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: "trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng...". Như vậy, "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" ngày 09/3/2018 không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

[4.1.2] Về nội dung của hợp đồng: Ngày 09/3/2018, ông H và bà N ký "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang", theo đó ông H chuyển nhượng cho bà N toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số C đường H, phường C, Quận A, có diện tích nhà ở: 294 m^2 (hai trăm chín mươi tư mét vuông); Kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn + ngói + BTCT; Số tầng: 01 (một); Thửa đất số: 38, tờ bản đồ số: 29; Diện tích đất: 644,5 m^2 (sáu trăm bốn mươi bốn phẩy năm mét vuông) với giá 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số C đường H, phường C, Quận A thì nhà, đất trên đang bị Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "cấm thực hiện hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, cầm cố, thế chấp, bão lãnh và góp vốn" theo Quyết định số 22/2010/QĐ-BPKCTT ngày 17/9/2010. Như vậy, như phân tích trên thì "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" ngày 09/3/2018 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 118 Luật nhà ở năm 2014.

[4.1.3] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" ngày 09/3/2018 bị vô hiệu do vi phạm quy định hình thức của hợp đồng và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà, nhà đất số C đường H, phường C, Quận A thì nhà, đất đang bị Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "cấm thực hiện hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, cầm cố, thế chấp, bão lãnh và góp vốn". Nguyên đơn biết việc nhà, đất bị hạn chế thực hiện quyền định đoạt nhưng vẫn ký hợp đồng bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn nên cũng có lỗi. Bị đơn khi mua nhà, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ tìm hiểu về tính pháp lý của nhà đất; bị đơn là cháu của nguyên đơn và là người đang quản lý trực tiếp nhà, đất từ năm 2016 cho đến nay và là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng trong vụ án

tranh chấp hợp đồng thuê nhà thụ lý số 288/2010/TLST-DS ngày 15/7/2010 mà Tòa án nhân dân Quận 1 đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2010/QĐ-BPKCTT ngày 17/9/2010 "cấm thực hiện hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, cầm cố, thế chấp, bão lãnh và góp vốn" căn nhà C đường H, phường C, Quận A nhưng vẫn ký ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

[4.1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng: Bà N đã lập một tài khoản tại Ngân hàng S, lấy tên chủ tài khoản là Lê Minh H; cùng ngày, bà N chuyển 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) vào số tài khoản này, sau đó rút ra toàn bộ số tiền vừa gửi. Nếu "Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang" ngày 09/03/2018 được ký kết bình thường, thì tại sao cùng ngày bà N lại ép ông H lại lập di chúc để toàn bộ nhà, đất trên cho bà N. Giá trị nhà, đất tại thời điểm ký hợp đồng lớn hơn rất nhiều so với 5.000.000.000 đồng ghi trong hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, đây là nội dung mà khi giải quyết lại, cấp sơ thẩm cần phải làm rõ để xác định có hay không việc ông H chuyển nhượng nhà, đất C đường H, phường C, Quận A cho bà N với giá 5.000.000.000 đồng.

[5] Từ nhận các nhận định [3], [4] trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giữ lại hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, nên không xét kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm của nguyên đơn.

[6] Từ những nhận định [3], [4] và [5], Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố dụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 236/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2021/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Giữ lại hồ

sơ vụ án để Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho bà Lê Hoàng Bảo N số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0030921 ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Sỹ Hồng Nam