TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 748/2018/DS-ST
Ngày: 21-11-2018
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tuấn Nhu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Lan

2. Bà Nguyễn Thị Lương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Đài Trang, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2018 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 371/2017/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2018 về "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 203/2018/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 277/2018/QĐST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, năm sinh 1960; địa chỉ: Số 35/8 khu phố 3 (số mới 138-140) đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Viết H, năm sinh 1966; địa chỉ: Số 79/3/3 đường Z, Phường K, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 14 tháng 11 năm 2017).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ái P, năm sinh 1960; địa chỉ: Số 28/5/4A đường E, Phường F, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Văn T1, năm sinh 1960; địa chỉ: Số 35/8 khu phố 3 (số mới 138-140) đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông Trần Viết H, năm sinh 1966; địa chỉ: Số 79/3/3 đường Z, Phường K, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 22 tháng 12 năm 2017).

2/ Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 25/5 đường Q, Phường O, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C - Trưởng phòng (có đơn xin vắng mặt).

3/ Ông Phạm Hữu T2, năm sinh 1981;

4/ Bà Nguyễn Ánh H1, năm sinh 1986;

5/ Trẻ Phạm Gia B, năm sinh 2008;

6/ Trẻ Phạm Ngọc Phương T3, năm sinh 2014;

Người đại diện hợp pháp của trẻ B và trẻ T3: Ông Phạm Hữu T2 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 35/8 khu phố 3 (số mới 138-140) đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T2 và bà H1: Ông Trần Viết H, năm sinh 1966; địa chỉ: Số 79/3/3 đường Z, Phường K, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được của ông Trần Viết H - người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày: Ngày 24/6/2008 bà Lê Thị T có lập giấy vay của ông Nguyễn Ái P với số tiền 200.000.000 đồng, ông P đồng ý cho bà T vay với điều kiện phải ký hợp đồng mua bán căn nhà số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh của bà T và chồng là ông Phạm Văn T1 cho ông P. Do cần tiền nên ngày 26/6/2008, bà T có lập hợp đồng mua bán nhà cho ông P tại Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh với giá 200.000.000 đồng bằng số tiền mà bà T và ông P ký giấy nợ ngày 24/6/2008. Khi xác lập hợp đồng mua bán nhà, bà T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12347 ngày 26/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị T tại địa chỉ: số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông P giữ. Bà T cho rằng việc bán nhà là do ông P ép buộc, không phải sự tự nguyện nên bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 025357/HĐ-MBN, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 26/6/2008 ký với ông P tại Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do giả tạo. Đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Ái P trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12347 ngày 26/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị T tại địa chỉ: số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp ông Nguyễn Ái P không trả, làm mất hoặc Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền không thi hành được liên quan đến việc trả bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà T thì bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Ái P vắng mặt không lý do tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan : Ông Phạm Văn T1 có ông Trần Viết H đại diện hợp pháp trình bày: Việc bà T vay tiền của ông Nguyễn Ái P và tự ý đem bản chính giấy tờ nhà thuộc quyền sở hữu của ông T1 và bà T để đi thế chấp và sau đó ra công chứng lập hợp đồng mua bán thì ông T1 không biết. Vì lý do sức khỏe nên ngày 30/5/2007 tại Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh thì ông T1 có lập hợp đồng ủy quyền cho bà T, trong đó có nội dung được bán. Tuy nhiên, trường hợp bán thì phải báo cho ông T1 biết và sau khi bán nhà thì bà T cũng không đưa tiền bán nhà cho ông T1. Với vị trí, diện tích căn nhà mà bà T bán giá 200.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế, hiện ông T1, bà T cùng các con đang ở tại căn nhà trên. Ông T1 cho rằng việc mua bán nhà giữa bà T với ông P là giả cách nên ông T1 cũng yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà số 025357/HĐ-MBN, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 được lập tại Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Ái P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Mạnh C, người đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 26/6/2008, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Ái P có đến Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh để lập hợp đồng mua bán căn nhà số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được Công chứng viên chứng nhận hợp đồng mua bán nhà số 025357. Những điều khoản trong hợp đồng mua bán nhà do các bên tự thỏa thuận giao kết, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và các bên xác nhận "đã đọc và đồng ý". Do đó, công chứng viên xác nhận hợp đồng mua bán nhà nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngoài những điều khoản đã được ghi nhận trong hợp đồng mua bán nhà thì giữa bà T và ông P còn có thỏa thuận nào khác hay không thì Công chứng viên hoàn toàn

không biết. Nay bà Lê Thị T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà với ông Nguyễn Ái P thì Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến và đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Trường hợp có căn cứ cho rằng, hợp đồng mua bán nhà giữa ông P và bà T là giao dịch dân sự giả tạo, dẫn đến văn bản công chứng số 025357 ngày 26/6/2008 của Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu theo quy định của pháp luật thì đề nghị Tòa án xác định Công chứng viên Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh không có lỗi. Do bận công việc nên người đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Hữu T2, bà Nguyễn Ánh H có ông Trần Viết H đại diện hợp pháp thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị T.

Ông Phạm Hữu T2 đồng thời là người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Gia B, Phạm Ngọc Phương T3 thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị T và yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa,

Ông Trần Viết H, người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Ái P vắng mặt không lý do mặc dù đã được Tòa án niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ.

Ông Trần Viết H đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn T1, ông Phạm Hữu T2 và bà Nguyễn Ánh H1 thống nhất với yêu cầu của bà Lê Thị T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Ái P có giá 200.000.000 đồng nhưng theo Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá ngày 01/10/2018 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn tại thời điểm tháng 6/2008 thì nhà và đất tại số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh trị giá là 3.455.539.415 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng có sự chênh lệch với giá thực tế. Bà T cho rằng việc mua bán nhà giữa hai bên là nhằm bảo đảm cho khoản vay, điều này cũng phù hợp với giấy vay tiền ngày 24/6/2008.

Ông P đã mua nhà của bà T nhưng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng (26/6/2008) đến nay thì ông P không đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật biến động sang tên ông P mà tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vẫn mang tên bà T, ông T1 và

ông P không nhận nhà cũng như không sinh sống trong căn nhà mà mình đã mua và thực tế gia đình bà T vẫn sinh sống trong căn nhà từ thời điểm bán đến nay, được thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2018 và kết quả xác minh của Công an phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, mục đích mua nhà của ông P không phải là nhu cầu thật sự, mà kể từ ngày ký hợp đồng mua nhà thì ông P không quan tâm đến tài sản mà mình đã mua, bà T cho rằng mục đích của việc bán nhà cho ông P là nhằm bảo đảm cho khoản vay là có cơ sở.

Căn cứ vào các Điều 124, khoản 3 Điều 132 và Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xét bà Lê Thị T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà với ông Nguyễn Ái P, Hội đồng xét xử xét thấy đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân năm 2015.

[2] Về thẩm quyền: Xét ông Nguyễn Ái P có địa chỉ thường trú tại: Số 28/5/4A đường E, Phường F, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015, bà Lê Thị T khởi kiện ông Nguyễn Ái P tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì "Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế" theo khoản 3 Điều 132 của Bộ luật này quy định về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

[4] Xét trong quá trình giải quyết vụ án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh và ông Phạm Hữu T2 là người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Gia B, trẻ Phạm Ngọc Phương T3 có đơn xin yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh và ông Phạm Hữu T2.

[5] Xét bị đơn ông Nguyễn Ái P đã được Tòa án niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn ông Nguyễn Ái P vẫn vắng mặt không có lý do

và không có ý kiến phản hồi. Tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: "Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc". Như vậy, ông Nguyễn Ái P đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên ông P phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật này. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào yêu cầu khởi kiện và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án để xét xử vắng mặt ông P là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Xét hợp đồng mua bán nhà tại số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Ái P đã được Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận số công chứng: 025357/HĐ-MBN ngày 26/6/2008 thì công chứng viên đã căn cứ vào những điều khoản do các bên tự thỏa thuận và sự thỏa thuận đó không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các chủ thể có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và xác nhận "đã đọc và đồng ý". Công chứng viên xác nhận hợp đồng mua bán nhà nêu trên là đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Do đó, Công chứng viên - Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh không có lỗi trong việc xác nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà T và ông P. Tuy nhiên cần xem xét mục đích, động cơ, sự thỏa thuận mua bán nhà giữa bà T và ông P có phù hợp với quy định của pháp luật không hay là nhằm che giấu một giao dịch khác, đó là căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

[7] Xét hợp đồng mua bán nhà số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà T và ông P thỏa thuận với giá là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá cả mà hai bên thỏa thuận là không phù hợp với giá trị thực tế trên thị trường tại thời điểm mua bán. Căn cứ vào chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá số A.175/18/SaigonPA/HS ngày 01/10/2018 của Công ty thẩm định giá S thì giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm tháng 6 năm 2008 là 3.455.539.415 đồng. Như vậy, giá trị thực tế trên thị trường so với giá trị mà bà T, ông P thỏa thuận trong hợp đồng là có sự chênh lệch rất lớn và bà T cho rằng việc ký hợp đồng mua bán nhà là theo yêu cầu của ông P, là điều kiện ràng buộc cho khoản vay, điều này cũng trùng khớp với việc bà T vay của ông P số tiền 200.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 24/6/2008.

[8] Xét ngày 26/6/2008, ông P đã mua nhà của bà T nhưng kể từ đó đến nay thì ông P không nhận nhà cũng như không cư trú tại căn nhà 35/8 đường V và thực tế gia đình bà T vẫn sinh sống trong căn nhà này từ thời điểm bán đến nay. Ngày 10/4/2018, Tòa án nhân dân quận Tân Bình tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết hợp với Công an phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh xác minh tình trạng cư trú tại căn nhà số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ,

những người đang thực tế cư trú tại căn nhà trên gồm có: Bà Lê Thị T, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Hữu T2, bà Nguyễn Ánh H1, trẻ Phạm Gia B, trẻ Phạm Ngọc Phương T3. Theo văn bản số 14185/CNQ12-LT ngày 01/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận U - Thành phố Hồ Chí Minh xác định căn nhà số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay vẫn đứng tên ông T1, bà T trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Tại điểm i khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định: "Đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất hoặc thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất hoặc thay đổi về nghĩa vụ tài chính hoặc thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đăng ký là không quá 15 ngày". Tuy nhiên, từ sau khi giao kết hợp đồng, ông P không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật biến động sang tên theo quy định. Như vậy, mục đích và nội dung thỏa thuận giữa bà T và ông P đối với hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên là nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản ngày 24/6/2008 và vi phạm một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 124 của Bộ luật này.

[9] Xét bà Lê Thị T yêu cầu ông Nguyễn Ái P trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12347 ngày 26/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị T tại địa chỉ: Số 35/8 khu phố 3 đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp ông Nguyễn Ái P không trả, làm mất hoặc cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền không thi hành được liên quan đến việc trả bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà T thì bà T được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà T là có căn cứ nên chấp nhận.

[10] Đối với số tiền 200.000.000 đồng mà bà T và ông P xác lập trong giấy vay tiền ngày 24/6/2008, do bà T không yêu cầu và ông P vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này các bên có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyên Ái P phải chịu trên yêu cầu của bà Lê Thị T được chấp nhận. Bà Lê Thị T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 207; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 117; Điều 122; Điều 124 ; Điều 131; khoản 3 Điều 132; Điều 407 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điểm i khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Căn cứ Luật phí, lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T.

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà số 025357/HĐ-MBN, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2008 được lập tại Phòng Công chứng số 4-Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số 35/8 khu phố 3 (số mới 138-140) đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Ái P vô hiệu do giả tạo.

2. Buộc ông Nguyễn Ái P trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12347 ngày 26/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị T tại địa chỉ: số 35/8 khu phố 3 (số mới 138-140) đường V, phường G, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị T. Trường hợp ông Nguyễn Ái P không trả, làm mất hoặc cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền không thi hành được liên quan đến việc trả bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà T thì bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Ái P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

3.2. Bà Lê Thị T được hoàn lại số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0007066 ngày 27/10/2017 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0008383 ngày 25/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

4.1. Bà Lê Thị T, ông Phạm Văn T1, ông Phạm Hữu T2 và bà Nguyễn Ánh H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên

án. Ông Nguyễn Ái P, Phòng Công chứng L - Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phạm Hữu T2 - người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Gia B, Phạm Ngọc Phương T3 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết hợp lệ bản án.

4.2. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục THA dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Võ Tuấn Nhu