

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 208/2023/DS-ST

Ngày: 11-7-2023

V/v tranh chấp đòi nhà, yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Cành.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị Diệu Tuyền.

- Ông Cao Đức Khoa.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Sơn Hà – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Oanh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 2155/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp đòi nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3948/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4539/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 7 T, phường T, Quận A, Tp Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Hữu G, sinh năm 1961, giấy ủy quyền số 010866 ngày 11 tháng 8 năm 2022 tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc B, (ông G có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số nhà A đường số A, phường A quận G, Tp Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 7 T, phường T, Quận A, Tp Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà M: ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1976. Địa chỉ: 4, K, phường T, Quận A Tp Hồ Chí Minh, giấy ủy quyền số 003506 ngày 13 tháng 5 năm 2020 tại Văn Phòng C2 (ông T vắng mặt).

2. Văn phòng C3;

Địa chỉ trụ sở: số A N, phường N, Quận A Tp Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quang D, cùng địa chỉ Văn phòng C3 (giấy ủy quyền số 42 ngày 06/8/2020), ông D có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đòi nhà, nguyên đơn, ông Nguyễn Đăng H trình bày:

Ông là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà số G T, phường T, Quận A, Tp Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 867893, vào sổ cấp GCN số: CH 01527 được ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/3/2015. Căn nhà này được ông mua lại từ ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị C vào năm 2014. Tại thời điểm mua bán nhà, do người bán đã lớn tuổi nên ông H đồng ý để ông V, bà C sống tại căn nhà cho đến khi chết mới lấy lại nhà.

Ông Trần Văn N là con nuôi của ông V và bà C cũng ở cùng ông bà tại căn nhà này. Năm 2015 ông V mất, năm 2017 bà C mất. Sau khi ông V, và bà C mất, ông đã H nhiều lần yêu cầu ông N trả lại nhà nhưng ông N không đồng ý. Ông N còn hăm dọa và đuổi ông H ra khỏi nhà.

Vào ngày 10 tháng 10 năm 2017, ông H đã gửi cho ông Trần Văn N Thông báo yêu cầu trả nhà. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, ông N vẫn chưa có bất kỳ phản hồi nào về việc trả lại căn nhà. Do đó ông H làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn N ra khỏi nhà và trả lại nhà đất cho ông.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng không làm bản khai, không cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

Ngày 11/12/2019 ông Trần Văn N, bà Trần Thị M gửi đơn khởi kiện, bị đơn là Văn phòng C3 đến Tòa án nhân dân Quận 1 với nội dung: Căn nhà số G T, phường T, Quận A, Tp HCM thuộc quyền sở hữu của ông V, bà C đã được UBND quận A cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Không nhớ rõ năm nào nhưng khoảng hơn 10 năm trước, lúc đó bà M đi lấy chồng, ông N thì đi làm ăn xa nhà, C1 – mẹ ông N có cho ông Nguyễn Đăng H thuê ở thuê thời gian đầu, nhưng thời gian sau thì Cha mẹ ông không lấy tiền nhà vì Cha mẹ ông N coi ông Nguyễn Đăng H như con trong nhà. Năm 2015 ông H bỏ đi, đến khoảng tháng 4/2017 ông H bỗng dưng quay về và đưa ra giấy chủ quyền căn nhà đứng tên Nguyễn Đăng H và nói rằng, ông N đang ở nhờ nhà của ông và khi nào mẹ ông chết thì ông H lấy nhà. Sau đó gia đình có tìm giấy chủ quyền nhà của mình thì không thấy nên mới biết là bị ông H lấy cắp và làm cách nào đó mà ông H đứng tên được trên căn nhà của cha mẹ ông N.

Ngày 25/9/2017, bà C khởi kiện UBND quận A yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đăng H1. Đến khoảng tháng 3/2019 ông Nguyễn Đăng H cung cấp cho Tòa án hợp đồng mua bán nhà giữa cha mẹ ông N và ông H do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 18/10/2014. Qua xem xét hợp đồng mua bán nhà nêu trên ông N nhận thấy văn bản công chứng dấu hiệu vi phạm pháp luật, cụ thể như sau: Hợp đồng mua bán ghi giá chuyển nhượng ghi giá 100 triệu, thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng, vì vậy giao dịch theo hợp đồng nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba (người thứ ba ở đây là cơ quan thuế, nhằm trốn thuế). Ngoài ra hợp đồng còn vi phạm đạo đức: Vì ông N là con của ông V và bà C, ông N không có nhà riêng, không có nghề nghiệp, cuộc sống rất khó khăn nhưng cha mẹ không để lại nhà cho ông N mà lại bán với giá rẻ mạt làm ông N không có chỗ ở là vi phạm đạo đức.

Cha mẹ ông N vẫn chưa nhận được số tiền bán nhà là 100 triệu đồng là lừa dối.

Nay ông N, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023759 giữa bên bán là ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị C với bên mua là ông Nguyễn Đăng H do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 18/10/2014 là vô hiệu toàn phần do vi phạm đạo đức, lừa dối và giả tạo để trốn thuế.

Văn phòng C3 trình bày:

Ngày 18/10/2014, công chứng viên Văn Phòng C3 đã chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với bất động sản tại số G T, số công chứng 023759, ký kết giữa bên bán là ông Trần Văn V, vợ là bà Nguyễn Thị C. Trước khi ký hợp đồng, ông V và bà C có mời người làm chứng là ông Nguyễn Cát K, cùng bên mua là ông Nguyễn Đăng H.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng nêu trên, người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, đã đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết, điền chỉ vào văn bản công chứng trước sự chứng kiến của công chứng viên tại trụ sở Văn phòng C3.

Trường hợp ông V và bà C không thể đọc, ký tên trên hợp đồng, Điều 9 Luật công chứng năm 2006 quy định như sau: “Điều 9. Người làm chứng¹. Trong trường hợp pháp luật quy định việc công chứng phải có người làm chứng hoặc trong trường hợp pháp luật không quy định việc công chứng phải có người làm chứng nhưng người yêu cầu công chứng không đọc được hoặc không nghe được hoặc không ký và không điền chỉ được thì phải có người làm chứng. Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời, nếu họ không mời được thì công chứng viên chỉ định”. Căn cứ quy định trên, ông V và bà C đã mời ông Nguyễn Cát K là người làm chứng. Người làm chứng đã chứng kiến công chứng viên đọc lại nội dung văn bản cho ông V và bà C nghe, hiểu. Ông V và bà C đồng ý lăn tay theo đúng quy định pháp luật.

Đối với việc giao và nhận số tiền mua bán liên quan đến hợp đồng nêu trên, do hai bên giao kết hợp đồng tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Công chứng viên không chứng nhận về vấn đề này. Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra đầy đủ bản chính hồ sơ công chứng, kiểm tra đúng nhân thân người yêu cầu công chứng trước khi ký, đóng dấu và phát hành văn bản công chứng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Ông Nguyễn Đăng H trình bày:

Sau khi được sao chụp và có điều kiện để xem xét các tài liệu, hồ sơ có trong vụ án “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” giữa nguyên đơn là ông Trần Văn N bà Trần Thị M với bị đơn là Văn phòng C3, ông H trình bày:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17/10/2017 ông H là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất địa chỉ tại số G T, phường T, Quận A, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 867893, vào sổ GCN số CH 01527 do A cấp ngày 23/3/2015. Căn nhà này đã được ông H mua lại từ cha mẹ của ông N, bà M. Quá trình mua bán, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà theo đúng quy định pháp luật. Ông H hoàn toàn đồng ý với ý kiến trình bày và tự khai ngày 6/8/2020 của Văn phòng C3.

Đối với các ý kiến trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 11/12/2019, Bản tự khai ngày 20/08/2020 và tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn – ông N, bà M cung cấp, ông

H không đồng ý bởi các lý do như sau:

Theo Bản tự khai đề ngày 20/08/2020, ông N, bà M đã đưa ra các lý do yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 023759 ngày 18/10/2014 (“Hợp đồng mua bán nhà, đất”) vô hiệu như: không có tài liệu ghi nhận sự thỏa thuận về thời gian giao nhà, giấy tờ giao nhận tiền; ông H đã tự bịa ra một giao dịch để lừa dối, gây ra sự hiểu nhầm cho ông V, bà C để thực hiện giao dịch; sau khi hoàn tất thủ tục sang tên vẫn không yêu cầu ông V, bà C giao nhà; giá trị mua bán căn nhà thấp; trốn thuế. Tuy nhiên, ngoài các lý do trên, phía ông N, bà M không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào kèm theo để chứng minh mà các ý kiến này hoàn toàn xuất phát từ ý chí chủ quan, tự suy, vu khống của ông N, bà M.

Bên cạnh đó, giao dịch mua bán nhà giữa ông H và ông V, bà C được thực hiện bởi các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, trên thân tự nguyện, minh bạch, rõ ràng, các bên tự thỏa thuận giá bán và hoàn toàn không có hành vi lừa dối. Thỏa thuận mua bán nhà đất này phù hợp với các quy định pháp luật đất đai tại thời điểm giao dịch. Đồng thời, như Bản tự khai đề ngày 06/8/2020 của Văn phòng C3, thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán nhà, đất, ông V và bà C trong tình trạng minh mẫn, đã đọc và hiểu rõ nội dung hợp đồng và có mời ông Nguyễn Cát K làm người làm chứng vì lý do bà C không thể đọc được. Điều này chứng minh rằng việc các bên xác lập và ký kết Hợp đồng mua bán nhà tại Văn Phòng C3 không những phù hợp với pháp luật về đất đai mà còn tuân thủ, đáp ứng các điều kiện công chứng theo pháp luật công chứng. Do đó, việc ông N, bà M cho rằng ông H đã lừa dối, bịa đặt để ông V, bà C ký kết Hợp đồng mua bán nhà là không đúng.

Ngoài ra, với mối quan hệ quen biết và gần bó, giúp đỡ lâu dài giữa ông H và ông V, bà C thì việc thỏa thuận về thời gian giao nhà, nhận tiền cụ thể là không nhất thiết phải được lập thành văn bản, pháp luật cũng không bắt buộc về điều này. Hơn nữa, việc ông H vẫn chưa yêu cầu ông V, bà C không bàn giao nhà cũng không có gì bất hợp lý mà đây được xem là sự giúp đỡ và cảm thông của ông H đối với ông V, bà C khi ông N bỏ bê cha mẹ già, còn bà M thì đã đi lấy chồng và về với cha mẹ đẻ ở Bình Phước.

Vì vậy, ông H hoàn toàn không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông N, bà M về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn, Văn phòng C3 đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện đơn của nguyên đơn, buộc bị đơn phải ra khỏi nhà, trả lại nhà cho nguyên đơn. Đình chỉ yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị C với bên mua là ông Nguyễn Đăng H do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 18/10/2014 là vô hiệu toàn phần do vi phạm đạo đức, lừa dối và giả tạo để trốn thuế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về thủ tục tố tụng:** Nguyên đơn là ông Nguyễn Đăng H1 khởi kiện tranh chấp đòi nhà với bị đơn ông Trần Văn N, cư trú tại số G T, phường T, Quận A, Tp Hồ Chí Minh. Ông Trần Văn N có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu đối với Văn phòng C3 có trụ sở tại số A N, phường N, Quận A. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.1] Đại diện nguyên đơn và đại diện Văn phòng C3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Đối với người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn N, bà Trần Thị M là ông Huỳnh Văn T. Ông T cung cấp cho Tòa 2 địa chỉ để liên hệ, một là tại số G T, phường T Quận A trong vụ án đòi nhà và hai là tại số D K, phường T trong vụ án đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu. Tòa án đã tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng tại 2 địa chỉ này nhưng ông Huỳnh Văn T vắng mặt không lý do.

[1.3] Xét địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án. Vụ thứ nhất, nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H khởi kiện “tranh chấp đòi nhà” với bị đơn là ông Trần Văn N. Tòa án đã thụ lý vụ án số 2155 ngày 28/11/2017. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị M (em ông N). Bà Đặng Thị H2, bà Nguyễn Ngọc Mỹ H3 (được ông N cho ở lưu trú, theo xác minh của Công an phường T ngày 01/11/2020) nên được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên đến thời điểm xét xử, bà H2, bà H3 đã chuyển đi nơi khác nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng.

[1.4] Ngày 03/3/2020 Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý vụ án số 152 về việc “tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu giữa nguyên đơn là ông Trần Văn N, bà Trần Thị M với bị đơn là Văn phòng C3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đăng H. Riêng đối với vợ ông Nguyễn Đăng H là bà Quách Ái L, ngày 07/3/2015 bà L đã xác nhận tại Văn phòng Công chứng với nội dung, tiền mua nhà là tài sản riêng của ông H trong thời kỳ hôn nhân, nên Tòa án không đưa bà L vào tham gia tố tụng.

[1.5] Căn cứ khoản 1 Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ngày 15/9/2020 Tòa án nhân dân Quận 1 ra quyết định số 211 nhập vụ án số 152 ngày 03/3/2020 vào vụ án số 2155 ngày 28/11/2017 có nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như quyết định xét xử.

[1.6] Xét quyền lợi của ông Trần Văn N, bà Trần Thị M khi Tòa án tiến hành tố tụng. Ông N bà M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] **Về nội dung:**

[2.1] Xét, ông Nguyễn Đăng H (nguyên đơn) đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn N (bị đơn) phải ra khỏi căn nhà số G T, phường T, Quận A, Tp Hồ Chí Minh và

có nghĩa vụ giao trả lại nhà cho nguyên đơn.

Căn cứ sổ hộ khẩu của Công an Q và xác nhận của Công an phường T, thể hiện nguyên đơn có ở cùng với cha mẹ của bị đơn từ năm 1996. Năm 2012, nguyên đơn được cấp sổ hộ khẩu. Theo xác nhận của Công an phường T, nguyên đơn thực tế sinh sống và đăng ký thường trú tại địa chỉ 7 T, phường T Quận A. Nguyên đơn đã được Công an Q cấp sổ hộ khẩu cùng các con tại căn nhà đã mua.

[2.2] Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với bất động sản tại số G T, số công chứng 023759 được ký kết giữa bên bán là ông Trần Văn V và vợ là bà Nguyễn Thị C với bên mua là ông Nguyễn Đăng H tại Văn phòng C3, thể hiện việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã được hai bên thực hiện đúng quy định của Luật Công chứng. Ông Trần văn V1 mất năm 2015, bà Nguyễn Thị C mất năm 2017.

[2.3] Quá trình thực hiện công chứng, nhận thấy ông Trần Văn V và vợ Nguyễn Thị C là người cao tuổi nên Công chứng viên đã mời người làm chứng. Người làm chứng được xác định là ông Nguyễn Cát K chứng kiến việc mua bán, sau đó đọc lại cho ông V, bà C nghe rõ các điều khoản của hợp đồng. Nghe xong, các bên đã ký và điểm chỉ dưới sự chứng kiến của Công chứng viên. Thủ tục này của Công chứng viên là đúng quy định Điều 9 Luật Công chứng năm 2006.

[2.4] Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã đánh cắp giấy tờ rồi buộc ông V, bà C ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà nhưng không có gì chứng minh nên không được Hội đồng xét xử (HĐXX) xem xét. Tại bản khai của ông N cũng thể hiện: quá trình ở chung với ông V bà C, bản thân ông H được Cha mẹ ông N coi như con trong nhà. Trong khi ông N đi làm ăn xa, còn bà M thì đã lấy chồng về với cha mẹ đẻ đã lâu. Đến năm 2014 ông V, bà C do cần tiền dưỡng già nên các bên mới phát sinh giao dịch. Điều này là phù hợp với thực tế khi ông H có xác nhận của Công an phường và được nhập hộ khẩu vào địa chỉ căn nhà đã mua.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn giao nộp chứng cứ là bản photo Biên Bản thu thập ý kiến là các hàng xóm sống xung quanh căn nhà tranh chấp để chứng minh không có việc ông H không mua bán nhà với ông V bà C. Xét, chứng cứ này là bản photo, không phải bản chính. Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận Biên bản thu thập ý kiến này là chứng cứ.

[2.6] Để xác định trình tự cấp GCNQSD nhà, đất đối với căn nhà đã được đứng tên nguyên đơn, Tòa án nhân dân Quận 1 đã có văn bản yêu cầu A cung cấp thông tin. Ngày 10/7/2020 A đã có văn bản số 1627 trả lời như sau: Căn nhà 7 T, phường T Quận A do ông V, bà C là chủ sở hữu được A cấp GCN số 457/2004 ngày 21/5/2004. Nhà có diện tích đất 22.7m². Năm 2014 ông V bà C bán cho ông H theo hợp đồng công chứng tại Văn phòng C3. Ông H đã làm thủ tục sang tên căn nhà. Ngày 09/3/2015 ông H đăng ký hồ sơ cấp mới Giấy chứng nhận. Căn cứ Điểm b, khoản 2 Điều 37, Điểm a khoản 1 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, A đã cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở số CH 01327 ngày 23/3/2015 cho ông Nguyễn Đăng H.

[2.7] Căn cứ thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất của Chi cục T1 ngày 11/11/2014, phiếu báo tính thuế, thể hiện ông Nguyễn Đăng H phải nộp 874.700 đồng thuế trước bạ, 1.749.300 đồng thuế thu nhập cá nhân đối với căn nhà có diện tích 22.7m². Người bán nhà là ông V bà C cùng phải nộp thuế thu nhập cá nhân 1.749.300 đồng (MST bà C 8357052914 – MST ông V 8162012099). Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, ngày 23/3/2015, ông H được A cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở. Do đó HĐXX nhận thấy không có việc trốn thuế khi các bên chuyển nhượng, mua bán nhà đất với nhau.

[2.8] Bị đơn cho rằng, nguyên đơn trốn thuế khi mua nhà với giá thấp và không có chứng cứ gì thể hiện đã giao tiền cho bên bán. Xét, quá trình giải quyết vụ án thứ nhất là “Đòi nhà” và vụ án thứ 2 “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu”, bị đơn đều đã làm đơn tố cáo nguyên đơn có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q. Cơ quan công an đã yêu cầu Tòa án cung cấp toàn bộ hồ sơ tranh chấp liên quan đến chuyển nhượng và mua bán nhà đất giữa hai bên. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, ngày 25/6/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q đã có văn bản trả lời số 1375 xác định rõ: vụ việc không có dấu hiệu tội phạm nên không thuộc thẩm quyền giải quyết.

[2.9] Từ tất cả các nhận định nêu trên, HĐXX có cơ sở pháp lý chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Buộc bị đơn có nghĩa vụ ra khỏi căn nhà và trả lại nhà cho nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu của ông Trần Văn N, bà Trần Thị M đề nghị Tòa án Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 023759 giữa bên bán, ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị C với bên mua là ông Nguyễn Đăng H do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 18/10/2014 là vô hiệu toàn phần do vi phạm đạo đức, lừa dối và giả tạo để trốn thuế, HĐXX nhận thấy: Căn cứ mục [1.2] [1.6] trên đây thể hiện người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà M đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không lý do, HĐXX quyết định áp dụng Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của ông Trần Văn N và bà Trần Thị M.

[4] Tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện của Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 là phù hợp quy định pháp luật, được HĐXX chấp nhận.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Vì HĐXX đình chỉ xét xử nên số tiền án phí của ông Trần văn N1, bà Trần Thị M được sung vào công quỹ nhà nước. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn không yêu cầu nên HĐXX không xem xét.

[6] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào: Điều 5; Khoản 2 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 42; Khoản 2 Điều 218; khoản 1, 3 Điều 228; các điều 238; 147; 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 158; Khoản 1 Điều 163; 164; 166 và Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2015

- Căn cứ Điều 4, Điều 5; Khoản 1 Điều 6; Điểm a, khoản 2 Điều 8; 9;10; Khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020).

- Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi năm 2014).

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H. Buộc bị đơn ông Trần Văn N phải ra khỏi căn nhà số G T, phường T Quận A và có nghĩa vụ trả lại căn nhà cho ông Nguyễn Đăng H, (hiện trạng căn nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CH 01327 do UBND quận cấp ngày 23/3/2015).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N, bà Trần Thị M về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 023759 giữa bên bán, ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị C với bên mua là ông Nguyễn Đăng H do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 18/10/2014 là vô hiệu toàn phần do vi phạm đạo đức, lừa dối và giả tạo để trốn thuế.

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

3. Về án phí:

Ông Trần Văn N, bà Trần Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Ông Nguyễn Đăng H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022368 ngày 27/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận T1, Tp Hồ Chí Minh.

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí của ông Trần Văn N, bà Trần Thị M là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005873 ngày 02/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận T1, Tp Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, 7a, Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Phan Văn Cảnh