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: 533/2023/DS-PT
Ngày: 28/4/2023
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

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: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Anh Minh

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 31 tháng 3 và 11, 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 397/2022/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 648/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà **Võ Thị Bích H**, sinh năm 1974. (Có mặt)
Địa chỉ: Số 1442/11 đường B, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông **Đặng Công T**, sinh năm 1971. (Có mặt)
Địa chỉ: Số 272 đường N, phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Nguyễn Thị Thu H1,** sinh năm 1971. (Có mặt)
Địa chỉ: Số 118 đường L, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
1/ Bà **Lưu Thị Thu H3,** sinh năm 1974.
Địa chỉ: Số 253 L, Phường c, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3: Bà **Phan Thị Thanh H4,** sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 343/7 đường H, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông **Trần Văn L,** sinh năm 1993. (Xin vắng mặt)

3/ Bà **Phan Thị Ánh N,** sinh năm 1998. (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 229 đường L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Thu H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Bích H trình bày:

Nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại địa chỉ số 229 đường L, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị Thu H1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 18610/2003 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2003, đăng ký thay đổi chủ sở hữu, sử dụng đất ngày 05/4/2019 (gọi tắt là nhà đất tại số 229 đường L). Theo thỏa thuận giữa các bên, ngày 26/5/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nam, giữa bà và ông T, bà H1 đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (số công chứng 002426, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD) với nội dung bà nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H1 toàn bộ nhà đất tại số 229 đường L với giá 1,8 tỷ đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông T, bà H1, đồng thời bà đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính và hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu nhà đất tại số 229 đường L sang tên bà (đăng ký thay đổi chủ sở hữu, sử dụng đất ngày 20/10/2021). Bà đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà H1 sớm dọn đồ đạc để bàn giao căn nhà nêu trên cho bà, tuy nhiên do dịch bệnh Covid nên ông T, bà H1 vẫn chưa thực hiện. Nay thời gian bàn giao nhà đã quá hạn đã lâu, việc vi phạm của ông T, bà H1 ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Do đó bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông T, bà H1 và những người đang thực tế sinh sống trong căn nhà số 229 đường L, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm di dời toàn bộ đồ đạc trong căn nhà và bàn giao toàn bộ căn nhà để bà quản lý sử dụng.

Bị đơn ông Đặng Công T trình bày:

Vào năm 2015 giữa ông và bà Lưu Thị Thu H3 có giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất tại số 229 đường L nêu trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng số 5, do quen biết từ trước nên ông vẫn để cho bà H3 tiếp tục sử dụng. Bà H3 có cam kết khi nào ông lấy lại nhà đất thì bà H3 sẽ giao lại cho ông. Vào năm 2019, ông có nhu cầu bán nhà đất tại số 229 đường L để có tiền làm ăn nên ông chuyển nhượng cho bà H đúng như những gì bà H đã trình bày. Việc bán nhà đất tại số 229 đường L cho bà H, ông có thông

báo cho bà H3 biết, bà H3 cam kết sau khi ông ký kết hợp đồng với bà H xong thì bà H3 sẽ bàn giao lại nhà đất nhưng bà H3 không thực hiện. Ông cho biết bà H3 không sinh sống trong căn nhà nêu trên mà đang cho thuê, ông không biết ai đang sống và kinh doanh tại căn nhà nêu trên.

Việc mua bán nhà giữa vợ chồng ông và bà H là đúng quy định pháp luật, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H. Đề nghị Tòa án buộc những người đang sinh sống trong căn nhà nêu trên giao trả lại nhà cho bà H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bà thống nhất với phần trình bày của ông T.

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H. Đề nghị Tòa án buộc những người đang sinh sống trong căn nhà nêu trên giao trả lại nhà cho bà H.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Lưu Thị Thu H3 là bà Phan Thị Thanh H4 trình bày:

Bà Lưu Thị Thu H3 không bán nhà đất tại số 229 đường L nêu trên cũng như không nhận tiền, không giao nhà cho ông T. Bà H3 đang là người trực tiếp quản lý, cho thuê. Từ trước đến nay bà H3 hoàn toàn không biết gì về chuyện mua bán nhà nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án bà đã đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết đơn tố giác hành vi lừa đảo của ông T, bà H. Đề nghị Tòa án xác định hợp đồng mua bán giữa bà H3 với ông T là vô hiệu vì chưa thực hiện việc giao tiền và nhà chưa được giao. Bà không thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không thống nhất với phần trình bày của bị đơn. Do vào năm 2015, bà H3 có nhu cầu vay tiền của ông T, bà H3 nhớ là có ra Phòng công chứng ký kết với ông T nhưng không nhớ đã ký gì, thực tế ông T không có biên bản bàn giao tiền mua nhà với bà H3, điều này chứng tỏ bà H3 không có nhận tiền của ông T. Hiện nay bà H3 vẫn ở nhà đất nêu trên và cho người khác thuê nên không có chuyện ông T trình bày ông T vẫn cho bà H3 tiếp tục ở trên nhà đất đã bán vì thực tế bà H3 vẫn quản lý sử dụng nhà. Bên cạnh đó bà H3 không đến cơ quan thuế làm thủ tục đóng thuế thu nhập cá nhân nên không có việc bà H3 bán nhà cho ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L, bà Phan Thị Ánh N trình bày:

Hiện tại ông bà đang thuê nhà số 229 đường L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh trà sữa. Người cho thuê là bà Lưu Thị Thu H3, thời hạn thuê là 03 năm (từ năm 2021 đến năm 2024). Giá thuê hiện tại là 13.000.000 đồng/tháng. Nay ông bà biết căn nhà đang thuê có tranh chấp, tuy nhiên ông bà không liên quan đến tranh chấp. Ông bà sẽ chấp hành bản án có hiệu lực của Tòa án, trường hợp Tòa án buộc giao trả nhà cho bà H, ông bà đề nghị bà H tạo điều kiện cho thuê. Đối với số tiền đã đặt cọc thuê nhà với bà H3, bà và ông bà sẽ thỏa thuận giải quyết với bà H3 vấn đề trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2022/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 136, Điều 450 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bích H.

Buộc bà Lưu Thị Thu H3, bà Phan Thị Ánh N, ông Trần Văn L có trách nhiệm di dời người và tài sản, để bàn giao nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41, Phường C, quận G, tọa lạc tại địa chỉ 229 Lê Văn Thọ, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Sau đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Thu H3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Thu H3 có bà Phan Thị Thanh H4 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Lưu Thị Thu H3 không ký kết hợp đồng mua bán nhà đất với vợ chồng ông T, bà H1. Bà H3 đã có đơn tố cáo vợ chồng ông T, bà H1 về hành vi giả mạo chữ ký của bà H3 trên hợp đồng mua bán nhà và đang được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết. Bà H3 yêu cầu được giám định chữ ký, chữ viết trên hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/02/2015 với ông T. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà H3 đã nhiều lần đề nghị Tòa án thực hiện việc giám định chữ ký, chữ viết cũng như đề nghị Tòa án thu thập hồ sơ mua bán nhà đất để chứng minh việc bà H3 không thực hiện việc mua bán, không thực hiện việc đóng thuế chuyển nhượng nhà đất… nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện. Do ông T, bà H1 có cho em gái bà H3 là bà Lưu Thị Bích P2 vay tiền, bà P2 ở chung nhà với bà H3 nên bà H3 nghi ngờ bà P2 chính là người đã lấy giấy tờ nhà đất của bà H3 đưa cho ông T để đảm bảo cho khoản vay của bà P2. Sau đó ông T làm giả mạo chữ ký của bà H3 để tiến hành làm thủ tục mua bán nhà đất và cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận. Từ năm 2015 cho đến nay, bà H3 vẫn là người quản lý và sử dụng nhà đất vào việc cho thuê. Ông T, bà H1 chưa nhận nhà đất nhưng vẫn tiến hành bán cho bà H là đã có hành vi gian dối với bà H.

Bà H3 cũng đã có đơn khiếu nại xin thay đổi Thẩm phán Đ, khiếu nại lần hai đối với Thông báo số 281/TAQGV ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân

quận G về việc thực hiện tống đạt; chưa có kết quả giải quyết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử. Bà H3 không biết việc Tòa án cấp sơ thẩm sau khi tách vụ án bà H3 khởi kiện ông T đã đình chỉ việc giải quyết ngay trong ngày ra quyết định tách. Việc tách vụ án và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H3 là gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà H3. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Bà H3 xin cung cấp thông tin của bà Lưu Thị Bích P2, sinh năm 1976, trú tại số 12 Đường số 9, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn bà Võ Thị Bích H trình bày:

Việc mua bán nhà đất giữa bà và vợ chồng ông T, bà H1 đã được thực hiện theo đúng quy định; bà H cũng đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu. Giá mua bán thể hiện trên hợp đồng là 1.800.000.000 đồng nhưng giá trên thực tế là 6.000.000.000 đồng. Khi mua nhà đất, bà H có đến xem nhà và được ông T, bà H1 thông báo rằng nhà đất đang cho người khác thuê để buôn bán; ông T, bà H1 cam kết sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng sẽ bàn giao nhà đất cho bà H theo đúng thỏa thuận. Bà H không biết việc nhà đất vẫn do bà H3 đứng ra cho người khác thuê, không biết việc ông T, bà H1 chưa nhận được nhà đất từ bà H3. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà H3.

Bị đơn ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Việc mua bán nhà đất giữa ông T, bà H1 với bà H3 cũng như giữa ông T, bà H1 với bà H được thực hiện theo đúng quy định, hợp đồng mua bán đều được công chứng chứng thực và được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận. Giá mua bán giữa ông T, bà H1 với bà H3 thời điểm năm 2015 là 5.700.000.000 đồng, tuy nhiên giá thể hiện trên hợp đồng chỉ có 1.000.000.000 đồng. Ông T, bà H1 giao tiền trực tiếp cho bà H3. Giữa ông T, bà H1 và em bà H3 là bà Lưu Thị Bích P2 có quan hệ vay mượn tiền nhưng không liên quan đến việc mua bán nhà đất giữa ông T và bà H3. Tại thời điểm mua nhà, bà H3 trình bày hiện đang cho người khác thuê nhà, thời hạn thuê chỉ còn vài tháng là kết thúc nên bà H3 xin ông T cho chậm bàn giao nhà. Do tin lời và cũng chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên ông T đồng ý vẫn để cho bà H3 quản lý nhà. Đến năm 2019 do cần tiền nên ông T mới bán nhà đất cho bà H và yêu cầu bà H3 giao nhà cho bà H. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà H3.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thị Thu H3, hủy án sơ thẩm, giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Lưu Thị Thu H3 kháng cáo cho rằng bà không thực hiện giao dịch mua bán nhà đất số 229 đường L cho ông Đặng Công T; chữ ký của bà H3 trên hợp đồng mua bán là giả. Bà H3 đề nghị được giám định chữ ký, chữ viết của bà trên toàn bộ hồ sơ mua bán cũng như trên bộ hồ sơ mà ông T tiến hành để cập nhật thay đổi sang tên trên giấy chứng nhận. Đây là yêu cầu mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, cấp sơ thẩm chưa thực hiện trong quá trình giải quyết. Việc giám định nếu có kết quả xác định không phải chữ ký, chữ viết của bà H3 sẽ dẫn đến việc thay đổi đường lối giải quyết vụ án. Nếu cấp phúc thẩm thực hiện sẽ không đảm bảo quyền lợi hai cấp xét xử của các đương sự.

Ngoài ra, hồ sơ vụ án thể hiện trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà H3 đã có đơn tố cáo gửi đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP.Hồ Chí Minh để tố cáo vợ chồng ông T về hành vi dùng thủ đoạn câu kết với đối tượng đóng giả bà H3, giả chữ ký bà H3 trên hợp đồng mua bán nhà để lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Hiện nay Công an đang giải quyết, chưa có kết quả trả lời. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP.Hồ Chí Minh cũng đã có công văn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến vụ án tranh chấp do bà H khởi kiện, liên quan đến hợp đồng mua bán giữa bà H3 và ông T. Do đó cần phải xác minh làm rõ kết quả giải quyết của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP.Hồ Chí Minh đối với đơn tố cáo của bà H3 để từ đó mới có cơ sở giải quyết vụ án tranh chấp dân sự giữa các đương sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày vợ chồng ông mua nhà của bà H3 vào năm 2015 với giá 5.700.000.000 đồng nhưng ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện có việc giao nhận tiền giữa các bên. Trong khi giá mua bán nhà đất thể hiện trên hợp đồng công chứng chỉ có 1.000.000.000 đồng, thấp hơn rất nhiều so với giá mà ông T trình bày. Hiện nay phía bà H3 phủ nhận việc có giao dịch mua bán cũng như có nhận số tiền từ ông T. Sau khi mua nhà xong, mặc dù được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận nhưng ông T chưa nhận nhà.

Theo quy định tại Điều 12 của Luật Nhà ở năm 2014 thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua đã thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Từ năm 2015 cho đến khi bán nhà cho bà H vào năm 2021, ông T không có chứng cứ gì chứng minh đã nhận bàn giao nhà từ bà H3 hay có thỏa thuận nào khác về việc bàn giao nhà với bà H3. Trên thực tế, từ năm 2015 cho đến nay căn nhà vẫn do bà H3 quản lý và cho người thứ ba thuê để kinh doanh.

Như vậy, dù chưa được nhận bàn giao nhà ở, tức là quyền sở hữu nhà ở chưa được chuyển cho ông T nhưng đến năm 2021 ông T vẫn tiến hành bán nhà cho bà H. Bà H trình bày không biết việc ông T vẫn chưa chính thức quản lý nhà đất. Giá mua bán giữa ông T, bà H theo các bên trình bày là 6.000.000.000 đồng nhưng giá trên hợp đồng công chứng cũng chỉ có 1.800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H3 có lời trình bày do ông T, bà H1 có cho em gái bà H3 là bà Lưu Thị Bích P2 vay tiền, bà P2 ở chung nhà với bà H3 nên bà H3 nghi ngờ bà P2 chính là người đã lấy giấy tờ nhà đất của bà H3 đưa cho ông T để đảm bảo cho khoản vay của bà P2. Ông T, bà H1 cũng thừa nhận có việc cho bà P2 vay tiền.

Như vậy, hợp đồng mua bán giữa bà H3 và ông T, giữa ông T và bà H có nhiều vấn đề cần phải làm rõ về giá cả mua bán, về hiệu lực, giá trị pháp lý của hợp đồng. Trong trường hợp nếu có cơ sở để xác định hợp đồng mua bán giữa các bên bị vô hiệu thì cần phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, lập biên bản về việc các đương sự có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không? Đồng thời cần phải tiến hành định giá nhà đất để làm cơ sở giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H trình bày trong trường hợp giao dịch mua bán nhà giữa bà và ông T vô hiệu thì bà yêu cầu được giải quyết hậu quả vô hiệu.

[3] Tại cấp sơ thẩm, bà H3 có đơn khởi kiện đề nghị tuyên hủy hợp đồng mua bán giữa bà H3 với ông T. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và nhập vụ án bà H3 khởi kiện ông T vào vụ án bà H khởi kiện ông T do có cùng liên quan đến nhà đất số 229 đường L. Sau đó vào ngày 12/9/2022 cấp sơ thẩm lại tách vụ án tranh chấp giữa bà H3 với ông T để giải quyết riêng với vụ án giữa bà H và ông T với lý do Tòa án đã triệu tập bà H3 nhiều lần nhưng bà H3 không đến Tòa án. Ngay trong ngày 12/9/2022 Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án tranh chấp giữa bà H3 và ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà H3 trình bày bà không biết và không được Tòa án tống đạt quyết định đình chỉ vụ án.

Ngày 20/9/2022 Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án tranh chấp giữa bà H và ông T ra xét xử. Phía bà H3 khiếu nại đối với việc đưa vụ án ra xét xử. Ngày 18/10/2022 Tòa án cấp sơ thẩm có Công văn số 281/TAQGV giải quyết khiếu nại của bà H3. Ngày 20/10/2022 bà H3 khiếu nại lần hai đối với Công văn số 281/TAQGV của Tòa án nhân dân quận G đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời có đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm; bà H3 đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết khiếu nại. Các đơn khiếu nại của bà H3 đều được Tòa án cấp sơ thẩm lập biên nhận xác nhận đã nhận đơn vào các ngày 20, 24/10/2022. Tuy nhiên, khi chưa có kết quả giải quyết khiếu nại lần hai của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chưa có kết quả giải quyết khiếu nại đối với yêu cầu thay đổi Thẩm phán thì Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên tòa xét xử và tuyên án vào ngày 31/10/2022.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm một mặt tách yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa bà H3 và ông T thành vụ án khác rồi đình chỉ giải quyết; một mặt lại xét xử vụ án tranh chấp giữa bà H và ông T theo hướng công nhận hợp đồng mua bán giữa bà H, ông T trong khi chưa xem xét, đánh giá đối với hợp đồng mua bán giữa ông T và bà H3 là chưa xem xét, đánh giá toàn diện vụ án.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H3, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, hủy bản

án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo

[5] Bà H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án sơ thẩm số 397/2022/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận G về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở".

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lưu Thị Thu H3 không phải chịu. Bà H3 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0012318 ngày 15/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận G;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận G;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung