

**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: 555/2019/DS-PT

Ngày: 12/6/2019

V/v 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: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: 1. Ông Lưu Trường Sanh
2. Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – 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 Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 12/6/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 218/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2100/2019/QĐPT-DS ngày 08/5/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số.....ngày..... giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường Tân Hòa Đông, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: Số 202/2/B đường Lý Thường Kiệt, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông **Nguyễn Quốc T**, sinh năm 1969

3.2 Ông **Nguyễn Quốc D**, sinh năm 1970 (có mặt)

3.3 Ông **Nguyễn Quốc H**, sinh năm 1978

3.4 Bà **Lê Thị Thanh T**, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Số 202/2/A đường Lý Thường Kiệt, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

3.5 Ông **Trần Minh V**, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số A đường Tân Hòa Đông, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ông **Nguyễn Quốc B**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số A đường Nguyễn Chế Nghĩa, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận 10.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 26/8/2014, gửi đến Tòa và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà Nguyễn Thị N yêu cầu bà Trần Thị H thực hiện hợp đồng mua bán nhà là giao cho bà căn nhà số 212/2/A đường Lý Thường Kiệt, Phường X, Quận Y mà bà và bà Trần Thị H (chủ sở hữu nhà) đã công chứng mua bán với bà N vào ngày 27 tháng 9 năm 2011. Qua tìm hiểu bà N biết bà H cần bán nhà, nên bà thương lượng mua nhà với giá 450.000.000 đồng. Sau đó, ngày 27/9/2011, bà và bà H ra Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng mua bán nhà với giá 300.000.000 đồng. Cùng ngày đó, bà cũng đã giao cho bà H số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc, và bà H có viết giấy nhận số tiền 300.000.000 đồng, tại công chứng nhưng giao riêng không có công chứng viên xác nhận. Tổng cộng đã giao cho bà H 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà H không giao nhà cho bà.

Sau đó bà có đưa bà H thêm 50.000.000 đồng và bà H cũng đã viết giấy nhận của bà số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 24/12/2011.

Đến năm 2013, do bà H không giao nhà cho bà, nên đã tự sang tên đăng bộ qua tên bà và ông Trần Minh V chồng bà. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa buộc gia đình bà H giao căn nhà cho bà, bà đồng ý giao thêm cho bà H số tiền 250.000.000 đồng để bà H dọn đi và giao nhà cho bà.

Do có sự khiếu nại của bà H về các chứng cứ mà bà N nộp cho Tòa, Tòa án đã cho giám định dấu sửa “ngày 17 tháng 9 năm 2011” trên tờ hợp đồng mua bán nhà giấy tay trong đó có nội dung đặt cọc 100.000.000 đồng, mà bà H cho rằng bà N tự tạo ra chứng cứ này. Sau khi có kết quả giám định của cơ quan chuyên môn, tại phiên tòa, bà N thay

đổi lời khai, bà cho rằng ban đầu giá mua bán chỉ có 300.000.000 đồng, sau khi ký bán nhà tại công chứng xong, bà H không đồng ý giao nhà cho bà nên bà lập lại hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay lần thứ 2 giữa bà H (bên bán), với bà và ông Nguyễn Quốc B (bên mua) lại vào ngày 17/3/2012. Lý do sửa tờ giấy này, bà khai rằng bà đã để ông Nguyễn Quốc B là em bà, thỏa thuận mua nhà bà H, thì bà H mới đồng ý giao nhà cho ông B, sau đó ông B sẽ trả lại cho bà số tiền 350.000.000 đồng bà đã giao bà H. Tờ giấy mua nhà trong đó có nội dung đặt cọc nên bà có thỏa thuận là hỗ trợ cho bà H thêm số tiền 100.000.000 đồng để bà H dời đi và giao nhà. Nay bà nhận thấy bà H cố tình chây ỳ không giao nhà cho bà nên bà yêu cầu xin hủy hợp đồng mua bán nhà, và yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả lại cho bà số tiền 450.000.000 đồng. Đồng thời, do bà H bội ước hợp đồng nên yêu cầu bồi thường cho bà bằng mức tiền lãi theo mức lãi suất do vi phạm hợp đồng. Cụ thể tính tiền lãi là 9%/ năm, trên các số tiền đưa như sau: 50.000.000 đồng ngày 24/12/2011; 300.000.000 đồng tính từ sau ngày công chứng 27/11/2011; 100.000.000 đồng tính từ ngày 17/3/2012 cho đến ngày thanh toán xong các khoản tiền trên.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì hiện bà đang giữ, bà đã đăng bộ sang tên cho bà và ông Trần Minh V (Chồng bà) cùng đứng tên cập nhật trang sau chủ sở hữu trên giấy chứng nhận nhà đất của bà H. Bà đồng ý sang tên trả lại cho bà H quyền sở hữu tài sản khi bà H thanh toán xong cho bà khoản tiền bà đã giao và bồi thường tiền lãi cho bà. Ngay khi bà H thi hành xong thì bà H có quyền tự liên hệ cơ quan chức năng sang tên qua cho mình. Nếu bà H không thanh toán cho bà khoản tiền nêu trên thì bà đề nghị phát mãi căn nhà để thi hành án cho bà.

Bị đơn - bà Trần Thị H trình bày: Bà hoàn toàn phản bác mọi lời trình bày của nguyên đơn vì không đúng sự thật. Bà không hề có ý muốn bán nhà đang ở. Do con trai bà là ông Nguyễn Quốc T chạy xe ôm nhưng không có tiền mua xe mới để chạy, nên bà đứng ra vay tiền của bà N dùm cho con bà số tiền chỉ có 5.000.000 đồng. Bà N tính lãi cho vay nặng, từ ngày bà vay (bà không nhớ rõ ngày nhưng nhớ khoảng tháng 8/2011) cho đến 4 tháng sau, vào ngày 24/12/2011, bà N tính tiền lãi từ 5.000.000 đó lên thành 50.000.000 đồng và ghi giấy nợ cho bà mượn bà N thành 50.000.000 đồng vào ngày 14/12/2011. Giấy chủ quyền bà đưa cho bà N giữ cầm cố để làm tin. Trong khoảng thời gian đó, ngày 27/11/2011, bà N yêu cầu bà đi công chứng hợp đồng thế chấp. Do bà không biết được thủ đoạn của bà N, nên đã ký công chứng hợp đồng mua bán nhà.

Tại Tòa, bà H chỉ ra rằng tờ giấy nợ ghi tên “Trần Thị H...có mượn của bà Nguyễn Thị N số tiền 50.000.000 đồng” đã được bà N đã sửa thành “nhận của bà N số tiền 50.000.000 đồng” nhằm đồng hóa số tiền cho vay thành tiền nhận để bán nhà chứ thực sự không hề có thỏa thuận mua bán gì hết. Bà N đã buộc bà phải ra công chứng ký thể chấp nhà, bà đã đi cùng ông T con trai bà ra công chứng. Tại đây, phía bà N đe dọa đòi giết đánh con bà, nên buộc lòng bà phải ký tên trên hợp đồng mua bán nhà tại công chứng với bà N.

Theo bà H, mua bán nhà mà không có đặt cọc, thực chất là cũng không có việc mua bán nhà gì. Sau khi ký công chứng xong, bà N giữ giấy chủ quyền nhà cho đến nay. Đối với tờ hợp đồng mua bán nhà ghi ngày 17/3/2012, bà N đưa bà ký tại quán cà phê với sự đe dọa của người đàn ông tên Nguyễn Quốc B là em bà N, nhưng bà không có quen biết ông B. Khi hết hạn vay 4 tháng theo thỏa thuận của số tiền 50.000.000 đồng, bà N đưa ông B đến gặp bà đe dọa ép bà nên bà ký là đồng ý bán nhà giá 450.000.000 đồng. Bà không được giữ bất cứ tờ giấy bán nhà nào hết, nhưng qua sự xem xét giấy tay hợp đồng mua bán nhà tại Tòa, bà thấy có dấu sửa thời gian. Cụ thể là sửa tháng 3 thành tháng 9 và năm 2012 sửa thành năm 2011.

Trong tờ hợp đồng mua bán nhà đó, cam kết rằng ra công chứng bên B (tức phía mua nhà) sẽ giao tiếp 350.000.000 đồng, nhưng bà cho rằng từ khi bị ép ký giấy đó, bản thân bà không đi công chứng cũng như không có nhận được tiền 100.000.000 đồng mua bán nhà gì hết. Cho đến nay, bà và gia đình vẫn ở căn nhà này chứ không có giao nhà hay mua bán nhà với bất cứ ai. Bà không có nhận tiền trong tờ hợp đồng mua bán nhà đó.

Về số tiền 300.000.000 đồng, bà trình bày rằng không hề có việc nhận của bà N 300.000.000 đồng, tờ đó là chữ viết giả, và giả chữ ký của bà. Cũng không có ghi ngày tháng năm nào hết. Không có mục đích gì cho việc nhận tiền. Bà cho rằng đây chỉ là viết giả cách để che đậy việc dối lừa của bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Quốc D trình bày: ông là em của ông Nguyễn Quốc T. Hiện tại ông T bị bệnh gan nên ông T đi Bình Định để chữa bệnh từ năm 2015, bà Lê Thị Thanh T là vợ của ông T cũng theo chồng về quê không có mặt ở địa phương. (Ông không rõ địa chỉ của vợ chồng ông T ở Bình Định). Riêng ông Nguyễn Quốc H bị tâm thần, đang ở nhà điều trị nên không ra Tòa được. Theo ông D thì tại phiên Tòa, bà N nói đề nghị phía gia đình ông nói lại giá nhà bao

nhiều cho bà thương lượng lại, vậy thì rõ ràng là làm gì có chuyện mua bán nhà. Như vậy, chỉ là việc vay tiền núp dưới hình thức mua bán nhà mà thôi. Ông nhận thấy mẹ ông già cả và bị bà N lừa ra công chứng ký giấy bán nhà, nhưng gia đình ông không hề biết được mẹ ông có ý bán nhà như vậy. Hiện tại gia đình ông vẫn ở từ trước tới nay trong căn nhà đó chứ không có giao nhà hay thực hiện việc mua bán gì hết.

- Tờ giấy 300.000.000 đồng và tờ giấy 100.000.000 đồng là do bà N ngụy tạo ra. Việc mượn 50.000.000 đồng trên giấy ngày 17/11/2011, cũng không có ghi lãi suất vay, thì hoàn toàn không có việc vay tiền 300.000.000 đồng. Bà H ký tên nhận tiền mà không có mốc thời gian ghi ngày tháng năm đã cho thấy sự vô lý của việc giao tiền không có mục đích gì, chẳng qua do sự đốc thúc của bà N chứ không có việc bà H nhận được số tiền lớn như vậy.

Nay bà H có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa buộc bà N phải trả lại giấy chủ quyền nhà và trả lại tên cho bà trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ở. Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà và việc đứng tên bất hợp pháp của bà N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà. Gia đình ông gồm những người sống trong nhà đó đồng ý yêu cầu này của mẹ ông (bà H).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ - ông Trần Minh V đã có đơn xin vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng. Ông Viễn cho rằng việc bà N vợ ông mua bán nhà với bà H, ông không có tham gia. Việc ông đứng tên cùng với bà Nguyễn Thị N là theo thủ tục luật định. Bản thân ông không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì, chỉ yêu cầu tòa giải quyết vụ án theo đơn kiện của vợ ông. Ông đã có đơn xin vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Quốc B: Ông B có bản tự khai nộp cho tòa khai rằng bà Nguyễn Thị N là chị ruột của ông. Ông không có tham gia giao dịch mua bán nhà gì với bà H và gia đình bà. Bà N nhờ ông chở bà đi ra công chứng để đi đặt cọc mua bán nhà, ngày 27/11/2011, thì ông chở bà N đi dùm thôi, chứ ông không có mua nhà. Bản thân ông không có bỏ tiền ra mua nhà, ông chỉ cầm tiền dùm cho bà N số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc cho việc mua bán nhà của bà N. Ông không chứng kiến việc mua bán nhà nêu trên giữa bà N và bà H. Ông B cho rằng ông không có liên quan gì về tiền bạc của bà N cũng như đứng tên sở hữu nhà. Ông xin vắng mặt ở trong quá trình tố tụng tại Tòa.

Ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Quốc T cùng bà Lê Thị Thanh T là những người có tên trong hộ khẩu thường trú tại căn nhà đang có tranh chấp. Trong quá trình thụ lý ban đầu, ông Nguyễn Quốc T cùng với bà Lê Thị Thanh T đã không có mặt tại nhà nêu trên, và bà H cùng ông Trần Quốc D khai ông T cùng bà Thúy đã về quê tại Bình Định để chữa bệnh. Bà H và ông D đã nhận giấy triệu tập của những người nêu trên, ký nhận và cam kết giao lại nhưng những người này cũng không đến Tòa.

Tòa án đã tiến hành giám định chữ ký và chữ viết của bà H trên giấy nhận tiền 300.000.000 đồng, giấy nhận tiền 50.000.000 đồng, dấu sửa tháng năm trên hợp đồng mua bán nhà bằng giấy viết tay (không có công chứng) ngày 17/9/2011 của bà N giao nộp cho Tòa, tại Phân viện Khoa học Hình sự phía Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh để làm cơ sở giải quyết vụ án. Kết quả cho thấy bà H là người viết và ký nhận số tiền 300.000.000 trên các giấy không đề ngày và 50.000.000 đồng trên đề giấy ghi ngày 24/12/2011. Riêng việc ký tên trên hợp đồng mua bán nhà giấy viết tay không có công chứng ngày 27/9/2011 có dấu sửa “ngày 27 tháng 03 năm 2012” thành “ngày 17 tháng 9 năm 2011”.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Tuyên bố giao dịch hợp đồng mua bán nhà số 030192/HĐ-MBCN ngày 27/09/2011 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị H là vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Trần Thị H có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền 404.629.500 (Bốn trăm lẻ bốn triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm) đồng ngay khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật. Trong đó:

Tiền vay mượn là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng và tiền lãi tính đến ngày 26/2/2019 là 48.375.000 (Bốn mươi tám triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng; Tiền nhận riêng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng; $\frac{1}{2}$ chi phí chuyển quyền sở hữu nhà và sử dụng đất qua tên bà N 6.254.500 (Sáu triệu, hai trăm năm mươi bốn nghìn, năm trăm) đồng.

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đòi bà Trần Thị H trả lại số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc mua bán nhà ngày 17/3/2012.

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị N đòi bà Trần Thị H bồi thường thiệt hại từ hợp đồng mua bán nhà.

Sau khi thi hành án xong, số tiền 404.629.500 (Bốn trăm lẻ bốn triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm) đồng cho bà N xong, thì bà Trần Thị H được quyền tự liên hệ cơ quan chức năng, để xin thay đổi cập nhật tên chủ quyền sở hữu cho mình

Kể từ ngày có đơn thi hành án của bên được thi hành, nếu bà H không trả lại cho bà N đủ số tiền nói trên, thì nguyên đơn có quyền và nghĩa vụ yêu cầu phát mãi tài sản là căn nhà số 202/2/A đường Lý Thường Kiệt, Phường X, Quận Y, để thi hành số tiền nói trên cho mình, sau khi trừ các chi phí phát mãi (nếu có) theo quy định của Luật thi hành án dân sự, số tiền còn lại được trả lại cho bà Trần Thị H. Nếu chậm thực hiện việc thi hành án, hàng tháng, bà H còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm thi hành theo mức lãi quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các thành viên trong căn nhà số 202/2/A đường Lý Thường Kiệt, Phường X, Quận Y, gồm có ông Trần Quốc D, ông Trần Quốc T, ông Trần Quang H và bà Lê Thị Thanh T có trách nhiệm chấp hành bản án khi có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí giám định: Ghi nhận sự tự nguyện của bà N tự nguyện chịu 7.000.000 (Bảy triệu) đồng, chi phí giám định và 2.000.000 đồng chi phí định giá nhà. Bà H tự nguyện chịu chi phí giám định 3.000.000 đồng. Các bên đã nộp xong chi phí giám định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà Trần Thị H. Hoàn trả lại cho bà H số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 040926 ngày 19/6/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Miễn toàn bộ án phí cho bà N. Hoàn lại cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.000.000 đồng (Mười một triệu) đồng theo biên lai thu số 04942 ngày 06/10/2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 12/3/2019 bà Trần Thị H, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và ngày 13/3/2019 Viện kiểm sát nhân dân quận 10 có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 60/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến tranh luận: Không cần thiết đưa văn phòng công chứng số 2 vào tham gia tố tụng. Hợp đồng mua bán viết tay bị vô hiệu nên yêu cầu hủy bỏ. Lỗi trong vụ án này do bà N, không phải lỗi của bà H. Đối với số tiền 100.000.000 đồng, bà N không chứng minh được bà N có giao

cho bà H 100.000.000 đồng. Vì vậy, luật sư yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc bà H trả cho bà N 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà H chỉ đồng ý trả 50.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng bà H cho rằng bà không ký và bà cũng không ký công chứng mua bán tại phòng công chứng. Chữ ký tại hợp đồng mua bán là chữ ký giả. Điều đó cho thấy bà không mua bán nhà

- Nguyên đơn không có ý kiến gì thêm, yêu cầu hủy án sơ thẩm.
- Bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút mootj phần nội dung khiếu nại tại quyết định kháng nghị phúc thẩm số 60/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/3/2019 Viện kiểm sát nhân dân quận 10, đề nghị hủy án sơ thẩm để đưa Văn phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì bà H khai rằng bà không ký hợp đồng ccoong chứng mua bán nhà, chỉ ký giấy vay tại quán cà phê gần phòng công chứng, chữ ký trong hợp đồng công chứng mua bán nhà không phải chữ ký của bà.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Tòa án nhân dân quận 10 xét xử sơ thẩm vào ngày 12/3/2019 bà Trần Thị H, có đơn kháng cáo và ngày 13/3/2019 Viện kiểm sát nhân dân quận 10 có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 60/QĐKNPT-VKS-DS. Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo, kháng nghị trong thời hạn luật định là hợp lệ.[1]

- **Về tố tụng:** Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều có mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D có mặt và các đương sự còn lại có đơn

yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.[2]

- Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn đều trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đều yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số 030192/HĐ-MBCN ngày 27/9/2011 đã được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời đồng ý hủy phần cập nhật sang tên chủ sở hữu nhà ngày 11/11/2013 của UBND quận 10 đã cập nhật tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4240/2008/UB.GCN ngày 25/8/2008 sang tên ông Trần Minh V và bà Nguyễn Thị N (bút lục 44, 61, 65, 150, 151), hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch mua bán nhà giữa bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị N là giao dịch mua bán giả tạo nhằm che đậy quan hệ vay mượn tiền giữa bà H, bà N nên bị vô hiệu theo Điều 127, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 và tuyên bố giao dịch hợp đồng mua bán nhà số 030192/HĐ-MBCN ngày 27/09/2011 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị H là vô hiệu do giả tạo là đúng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà số 030192/HĐ-MBCN ngày 27/09/2011 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị H, không tuyên hủy bỏ phần cập nhật sang tên chủ sở hữu cho ông Trần Minh V, bà Nguyễn Thị N vào ngày 11/11/2013 và không tuyên hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà viết tay giữa bà Trần Thị H và ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị N là thiếu sót.[3]

Để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét phần lỗi làm cho giao dịch mua bán nhà là do lỗi của bà H hay bà N gây ra, từ đó mới có cơ sở xem xét đến yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn (Bút lục 69, 151) tính theo mức độ lỗi của các bên gây ra thiệt hại, nhưng tòa án cấp sơ thẩm không xác định lỗi là thuộc về bà H hay bà N mà buộc bà N phải trả lãi cho bà H là không đúng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm bà H khai (bút lục 15) bà ký hợp đồng vay, không ký hợp đồng mua bán nhà, tại phiên tòa phúc thẩm bà H khai không trực tiếp đến phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà cho bà N, chữ ký tại hợp đồng là chữ ký giả, bà H chỉ ký duy nhất 01 tờ giấy vay tiền của bà H 50.000.000đồng, nhưng khi hủy Hợp đồng mua bán nhà số 030192/HĐ-MBCN ngày 27/9/2011 do bà Trần Thị H và Nguyễn Thị N ký kết tại Văn phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án để xem xét về trình tự, thủ tục công chứng, chứng thực có đúng quy định pháp luật hay không là chưa đầy đủ, vi phạm tố tụng. Những sai sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn

bà Trần Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.[4]

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận 10, hủy bản án sơ thẩm. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.[5]

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.[6]

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh;

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Án phí Dân sự phúc thẩm:Bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Đắc Phú + Lưu Trường Sanh

Trần Thị Quỳnh Châu

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu

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

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Hôm nay, lúc .. giờ ... phút, ngày tháng 6 năm 2019, tại phòng nghị án Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu.

- Các thẩm phán : Ông Lưu Trường sanh
Ông Trịnh Đắc Phú

Tiến hành nghị án vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý 218/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường Tân Hòa Đông, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1948(có mặt)

Địa chỉ: Số 202/2/A đường Lý Thường Kiệt, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.2 Ông **Nguyễn Quốc T**, sinh năm 1969

3.2 Ông **Nguyễn Quốc D**, sinh năm 1970 (có mặt)

3.3 Ông **Nguyễn Quốc H**, sinh năm 1978

3.4 Bà **Lê Thị Thanh T**, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Số 202/2/A đường Lý Thường Kiệt, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

3.5 Ông **Trần Minh V**, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số A đường Tân Hòa Đông, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ông **Nguyễn Quốc B**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số A đường Nguyễn Chế Nghĩa, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận 10.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh;

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Án phí Dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Hội đồng xét xử thống nhất 3/3.

Nghị án kết thúc vào lúc ... giờ phút cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM	
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Đắc Phú + Lưu Trường Sanh

Trần Thị Quỳnh Châu