TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 2607/2021/DS-ST
Ngày: 24 – 12 – 2021
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 THỦ ĐỨC – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Chi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Chi.

2. Bà Nguyễn Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 191/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4710/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 5296/2021/QĐST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án số 5396/2021/TB-TA ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị S.

Địa chỉ: Đường A, phường B, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Ông Huỳnh Văn T.

Địa chỉ: Đường A, phường B, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt theo Đơn xin vắng mặt ngày 30/01/2018.

- Anh Nguyễn Thanh T1.

- Anh Nguyễn Thành Th.

Cùng địa chỉ: Đường A, phường B, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh, anh Tân vắng mặt theo Đơn xin vắng mặt ngày 14/9/2020, Anh Th vắng mặt theo Đơn xin vắng mặt ngày 14/9/2020.

- Chị Nguyễn Thị Thanh H.

Địa chỉ: Đường M, phường N, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt theo Đơn xin vắng mặt ngày 07/9/2020.

2. *Bị đơn:* Bà Ngô Thị H1.

Địa chỉ: Đường Q, phường P, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt theo Đơn xin vắng mặt ngày 28/4/2020.

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

3.1. Ông Nguyễn Lê H2.

3.2. Ông Nguyễn Lê C.

Cùng địa chỉ: Đường X, phường Y, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh, Ông H2 và Ông C vắng mặt.

3.3. Ông Ngô X.

Địa chỉ: Đường G, phường H, thành phố C Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.4. Ông Huỳnh Văn T.

Địa chỉ: Đường A, phường B, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt theo Đơn xin vắng mặt ngày 30/01/2018.

3.5. Anh Nguyễn Thanh T1.

3.6. Anh Nguyễn Thành Th.

Cùng địa chỉ: Đường Y, phường U, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh, anh Tân vắng mặt theo Đơn ngày 14/9/2020, Anh Th vắng mặt theo Đơn ngày 14/9/2020.

3.7. Chị Nguyễn Thị Thanh H.

Địa chỉ: Đường M, phường N, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt theo Đơn xin vắng mặt ngày 07/9/2020.

3.8. Phòng Công chứng số 3.

Trụ sở: Đường F, phường G, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 17/11/2011 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị S (đã chết) nhưng có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Huỳnh Văn T (chồng) và các con anh Nguyễn Thanh Tl, anh Nguyễn Thành Th, chị Nguyễn Thị Thanh H; Ông T, anh Tân, Anh Th, Chị H còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tất cả đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến trình bày như sau:

Trước đây, Bà S có vay của bà Ngô Thị H1 số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng, tài sản thế chấp là căn nhà Đường E, phường R, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà số 1). Các bên không lập giấy tờ vay tiền. Theo yêu cầu của Bà H1, Bà S phải ký hợp đồng mua bán căn nhà số 1 với ông Ngô X (là cha của Bà H1), hợp đồng được lập vào ngày 17/9/2008 tại Phòng Công chứng số 3, giá trị mua bán nhà ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng. Ngày 14/10/2008, Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Đường E, phường R, quận Y cho ông Ngô X. Ngày 18/9/2008, tại giấy bán nhà bằng giấy tay (do Bà H1 ghi) có nội dung thỏa thuận giữa Bà S với ông Ngô X, theo đó, ông Ngô X cho Bà S mua lại nhà trong thời gian 06 tháng, đến ngày 18/3/2009, nếu Bà S không mua lại nhà thì ông Ngô X sẽ bán nhà cho người khác. Bà S đã trả được 02 tháng tiền lãi cho Bà H1 tổng cộng là 60.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ gì. Sau đó, do phải chấp hành hình phạt tù từ ngày 16/12/2008 đến ngày 31/8/2011 nên Bà S không tiếp tục trả tiền lãi cho Bà H1. Ngày 25/02/2009, Bà H1 cho ông Huỳnh Văn T biết Bà H1 đã chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Nguyễn Lê H2 và ông Nguyễn Lê C theo Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 25/02/2009 tại Phòng Công chứng số 3 giữa ông Ngô X với ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C. Đồng thời, Bà H1 gửi cho Ông T 01 tờ giấy do Bà H1 viết tay gửi cho chị Sáu (cách Bà H1 gọi bà Lê Thị S), có nội dung ghi rõ bán nhà được 2.180.000.000 đồng, trừ các khoản nợ, giấy đề ngày 25/02/2009, có chữ ký của bà Ngô Thị H1. Ngày 20/3/2009, Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 313/2009/GCN-UB cho ông Nguyễn Lê H2 và ông Nguyễn Lê C. Nay Bà S yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 17/9/2008 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô X với bà Lê Thị S và ông Huỳnh Văn T, hủy Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 25/02/2009 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô X với ông Nguyễn Lê C, ông Nguyễn Lê H2; buộc Bà H1 giao trả cho Bà S căn nhà số 1 đường E, đồng

thời Bà S đồng ý trả lại cho Bà H1 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay tài sản giữa Bà S và Bà H1.

Bị đơn bà Ngô Thị H1 xin vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng và giữ nguyên ý kiến đã trình bày như sau:

Giữa bà Ngô Thị H1 và bà Lê Thị S không xác lập hợp đồng vay tài sản như Bà S trình bày. Số tiền lãi 02 tháng Bà H1 đã nhận là của khoản vay khác. Bà H1 không liên quan đến việc Bà S mua bán căn nhà số 1 với ông Ngô X cũng không liên quan đến việc ông Ngô X chuyển nhượng lại căn nhà này cho ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C. Đối với tờ Giấy bán nhà ngày 18/9/2008 thì Bà H1 chỉ viết giúp ông Ngô X, giá bán nhà là 1.000.000.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng công chứng là 600.000.000 đồng. Về Giấy bán nhà viết tay ngày 18/9/2008, ông Ngô X có cam kết cho Bà S mua lại nhà trong vòng 06 tháng (từ ngày 18/9/2008 đến ngày 18/3/2009) thì Bà H1 không biết, không liên quan. Bà H1 không đồng ý với yêu cầu của Bà S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô X đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do. Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm lần 1, ông Ngô X có trình bày như sau:

Ông Ngô X là cha ruột của Bà H1. Ông có mua căn nhà số 1 của vợ chồng Bà S với giá 1.000.000.000 đồng. Việc mua bán đã hoàn thành thể hiện tại Hợp đồng mua bán nhà xác lập ngày 17/9/2008 tại Phòng Công chứng số 3 với giá ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng. Sau đó, ngày 25/02/2009 thì Ngô X chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Lê H2 và ông Nguyễn Lê C. Đối với giấy viết tay bán nhà ngày 24/02/2009 cho Ông C do Bà H1 viết và ký tên thì Ông X có gửi bản tường trình cho Tòa án xác định do bị bệnh tim và kéo cườm mắt nên nhờ Bà H1 đi lấy tiền cọc giúp và phải viết giấy này thì Ông C mới giao tiền cọc. Tranh chấp giữa bà Lê Thị S và bà Ngô Thị H1, ông Ngô X không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng mặc dù Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã thực hiện thủ tục tống đạt hợp lệ. Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm lần 1, ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C đã có lời khai trình bày như sau:

Ngày 25/02/2009, tại Phòng Công chứng số 3, ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C lập hợp đồng mua bán nhà với ông Ngô X để mua căn nhà số 1 với giá 2.280.000.000 đồng. Trước đó, vào ngày 24/02/2009, các ông đặt cọc cho Bà H1 số tiền 70.000.000 đồng, Bà H1 có viết giấy bán nhà với nội dung là bà Ngô Thị H1 bán nhà số101 Lê Văn Thịnh, giấy do Bà H1 ký tên. Mọi giao

dịch ông Nguyễn Lê H2, Nguyễn Lê C đều thực hiện với Bà H1, ông Ngô X chỉ là người ký giấy tờ. Ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C cùng có ý kiến nếu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C với ông Ngô X thì các ông đồng ý trả lại nhà, Bà H1 phải thanh toán cho các ông số tiền 2.280.000.000 đồng. Tuy nhiên, giấy tờ mua bán tay căn nhà trên do bà Ngô Thị H1 viết đã bị thất lạc, chưa tìm ra.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ trình tự, thủ tục luật định nhưng đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức lưu ý, rút kinh nghiệm về việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Lê Thị S đã chết có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng khởi kiện bị đơn Ngô Thị H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà", bị đơn cư trú tại thành phố Thủ Đức. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng thời còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T, các anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Thành Th, chị Nguyễn Thị Thanh H vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị được vắng mặt; bị đơn bà Ngô Thị H1 vắng mặt nhưng có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô X, ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C, Phòng Công chứng số 3 vắng mặt nhưng đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Bà H1 là Luật sư Trần Cao P tham gia ở giai đoạn giải quyết sơ thẩm (lần 1) nhưng không tiếp tục bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Bà H1 tại giai đoạn phúc thẩm và giải quyết sơ thẩm lại (lần 2). Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án được tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2.2] Ngày 14/6/2018, Bà S có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 25/02/2009 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô X với ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C. Bà S đã nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu bổ sung vào ngày 26/7/2018. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu của Bà S trong cùng một vụ án.

[2.3] Các đương sự không yêu cầu định giá tài sản, đồng thời đề nghị Tòa án lấy kết quả định giá sẵn có theo Biên bản định giá ngày 04/9/2015 của Hội đồng định giá làm cơ sở để giải quyết tranh chấp nên không có cơ sở để Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức ra quyết định thành lập Hội đồng định giá.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác định không biết họ tên, địa chỉ của những người đã nhận chuyển nhượng nhà đất từ Ông H2, Ông C nên Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức không thể triệu tập những người này tham gia tố tụng.

[3] Về yêu cầu của các đương sự: Bà S có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 17/9/2008 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô X với bà Lê Thị S, ông Huỳnh Văn T; yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 25/02/2009 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô X với ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[3.1] Về hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 17/9/2008 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa bà Lê Thị S, ông Huỳnh Văn T với ông Ngô X: Xét về mặt hình thức, Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 17/9/2008 được xác lập bằng văn bản, được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 124, Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005. Về nội dung, đối tượng của hợp đồng là căn nhà số 1 đường E đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 541/2008/GCN-UB ngày 11/6/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị S. Như vậy, hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên khi tham gia giao dịch, phù hợp quy định tại Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 122, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 17/9/2008 có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Phía nguyên đơn có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 17/9/2008 vì cho rằng đây là giao dịch giả tạo được xác lập nhằm che giấu giao dịch thật là hợp đồng vay tài sản giữa Bà S và Bà H1. Tài liệu mà phía nguyên đơn xuất

trình để chứng minh là 01 giấy viết tay do bà Ngô Thị H1 lập ngày 25/02/2009 gửi chị Sáu (cách Bà H1 gọi Bà S) liệt kê số tiền bán căn nhà số 1 là 2.180.000.000 đồng được cấn trừ nợ. Hội đồng xét xử nhận định: Mặc dù giấy viết tay do bà Ngô Thị H1 lập ngày 25/02/2009 được Bà H1 thừa nhận do Bà H1 viết nhưng cũng không đủ cơ sở để chứng minh hợp đồng mua bán nhà là nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa Bà S với Bà H1 bởi lẽ số tiền giao dịch không trùng khớp. Cụ thể, hợp đồng mua bán nhà ghi giá trị nhà, đất là 600.000.000 đồng, theo các bên trình bày thì giá chuyển nhượng nhà, đất thực tế là 1.000.000 đồng, trong khi số tiền mà Bà H1 ghi cấn trừ nợ là 2.180.000.000 đồng. Mặt khác, hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết giữa các chủ thể là Bà S, Ông T với ông Ngô X, trong khi giao dịch vay tài sản theo khai trình của bên phía nguyên đơn được giao kết giữa các chủ thể là Bà S và Bà H1. Nguyên đơn trình bày có vay của Bà H1 số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh có xác lập hợp đồng vay số tiền 1.000.000.000 với Bà H1. Bà S trình bày có trả cho Bà H1 02 tháng tiền lãi nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh đây là tiền lãi của khoản vay 1.000.000.000 đồng. Về phía Bà H1 trình bày có nhận của Bà S 02 tháng tiền lãi nhưng đây là tiền lãi của khoản vay khác. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 17/9/2008 giữa bà Lê Thị S, ông Huỳnh Văn T với ông Ngô X là nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa Bà S với Bà H1.

[3.3] Về hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 25/02/2009 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô X với ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C: Xét về mặt hình thức, Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 25/02/2009 được xác lập bằng văn bản, được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên khi tham gia giao dịch. Về nội dung, đối tượng của hợp đồng mua bán là căn nhà số 1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở cho ông Ngô X. Như vậy, hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 122, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có hiệu lực pháp luật.

[3.4] Phía nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 25/02/2009 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô X với ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C. Theo phía nguyên đơn trình bày, giữa ông Ngô X với bà Lê Thị S có lập giấy tay hứa bán nhà ghi rõ nội dung ông Ngô X cam kết cho Bà S mua lại nhà trong thời hạn 06 tháng, từ ngày 18/9/2008 đến ngày 18/3/2009, giấy tay mua bán nhà được xác lập vào ngày 18/9/2008 và được ông Ngô X, Bà S cùng ký kết. Hội đồng xét xử nhận định: Giấy tay mua

bán nhà ngày 18/9/2008 không được công chứng, chứng thực là không đúng hình thức quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặt khác, ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C ký kết hợp đồng mua bán nhà ngày 25/02/2009 là ngay tình, phù hợp quy định của pháp luật. Ngày 30/3/2009, Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 797692709700828 đối với nhà và đất Đường E, phường R, quận Y cho ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 25/02/2009 giữa ông Ngô X với ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C đã được các bên thực hiện xong. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử hủy Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 25/02/2009.

[3.5] Theo phía nguyên đơn trình bày thì Giấy mua bán nhà ngày 24/02/2009 do bà Ngô Thị H1 lập có nội dung bán căn nhà số 1 cho ông Nguyễn Lê H2, ông Nguyễn Lê C với giá 2.280.000.000 đồng, Bà H1 nhận cọc 70.000.000 đồng, phần còn lại sẽ giao vào ngày 25/02/2009 khi ra công chứng. Hội đồng xét xử nhận định: Mặc dù tiêu đề ghi là "Giấy mua bán nhà" nhưng nội dung ghi nhận việc Bà H1 có nhận tiền cọc 70.000.000 đồng từ ông Nguyễn Lê H2, Nguyễn Lê C. Ngoài ra, theo thỏa thuận tại Giấy mua bán nhà ngày 24/02/2009 thì số tiền còn lại sẽ được các bên giao nhận khi ra công chứng hợp đồng vào ngày 25/02/2009. Đối chiếu với chứng cứ đã thu thập được là Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 25/02/2009 thì nhận thấy vào ngày 25/02/2009, ông Ngô X là bên bán nhà cùng với các ông Nguyễn Lê H2, Nguyễn Lê C là bên mua nhà đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 25/02/2009, hợp đồng được công chứng cùng ngày tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, có cơ sở để nhận định, Bà H1 có nhận tiền cọc 70.000.000 đồng nhưng bên bán nhà vẫn là ông Ngô X, không phải là Bà H1 và do đó, không có cơ sở để cho rằng hợp đồng mua bán nhà được xác lập nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa Bà S với Bà H1.

[3.6] Phía nguyên đơn xuất trình 01 Giấy bán nhà ngày 18/9/2008 do bà Ngô Thị H1 viết có nội dung bà Lê Thị S bán nhà số 101 Lê Văn Thịnh cho ông Ngô X với giá 1.000.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận định: Mặc dù số tiền giao dịch giữa Giấy bán nhà ngày 18/9/2008 và Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 17/9/2008 là không trùng khớp nhưng đều thể hiện nội dung bà Lê Thị S bán căn nhà số 1 cho ông Ngô X, không có nội dung nào thể hiện việc mua bán nhà là nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa Bà S với Bà H1.

Từ nhận định tại đoạn [3.1] đến đoạn [3.6] của bản án, xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn về việc buộc Bà H1 giao trả cho phía nguyên đơn căn nhà Đường X, phường Y, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Do bị bác yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí.

[5] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức về thủ tục tố tụng, về quan điểm giải quyết nội dung vụ án là phù hợp quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị S (đã chết) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Huỳnh Văn T và các anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Thành Th, chị Nguyễn Thị Thanh H về các vấn đề sau đây:

1.1. Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 17/9/2008 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô X với bà Lê Thị S, ông Huỳnh Văn T.

1.2. Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở xác lập ngày 25/02/2009 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô X với ông Nguyễn Lê C, ông Nguyễn Lê H2.

1.3. Yêu cầu bị đơn bà Ngô Thị H1 giao trả cho phía nguyên đơn căn nhà Đường X, phường Y, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời, Bà S đồng ý trả lại cho Bà H1 1.000.000.000 (một tỷ) đồng theo hợp đồng vay tài sản giữa Bà S và Bà H1.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - ông Huỳnh Văn T và các anh

Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Thành Th, chị Nguyễn Thị Thanh H phải chịu. Sau khi trừ vào tiền tạm ứng án phí 10.500.000 (mười triệu, năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai số AD/2010/08086 ngày 13/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Đức), nguyên đơn có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm Ông T và các anh chị Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thành Th, Nguyễn Thị Thanh H được hoàn trả số tiền chênh lệch là: 10.200.000 (mười triệu, hai trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - Ông T và các anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Thành Th, chị Nguyễn Thị Thanh H còn phải chịu số tiền án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số AA/2017/0015399 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Đức). Nguyên đơn có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm Ông T và các anh chị Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thành Th, Nguyễn Thị Thanh H đã nộp đủ tiền án phí.

Các đương sự còn lại không phải chịu tiền án phí.

3. Chi phí thẩm định giá trị tài sản là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên bản định giá ngày 04/9/2015: Nguyên đơn đã nộp đủ theo Phiếu thu ngày 10/6/2015 (Số chứng từ 09 THUDG) của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức).

4. Về quyền kháng cáo:

- Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Thủ Đức;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Trúc Chi