TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 204/2019/DS-ST
Ngày: 12/6/2019
V/v "Hủy hợp đồng mua bán nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - TP. HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị T Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Vũ Ngọc Tiến.

2/ Ông Trần Phú Nhuận.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trà Thi Thúy Diễm - Cán bộ Tòa án nhân dân Quận 10.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Hoàng Thế Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10 địa chỉ: 27 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 290/2014/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2014 về việc "Hủy hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2019/QĐST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2019/QĐST – DS ngày 14/5/2019 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1940;

Địa chỉ: đường A, Phường B, Quận C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962 (ủy quyền ngày 30/5/2018) (Có đơn xin vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Vũ Thị T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường A1, Phường B1, quận C1, Thành phố H.

Địa chỉ hiện nay: Đường A2, Phường B2, quận C2, Thành phố H

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1940 (chết năm 2016).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Thành:

1- Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962

Địa chỉ: Đường A3, Phường B3, quận C3, Thành phố H

Địa chỉ liên hệ: đường A, Phường B, Quận C, Thành phố H.

2- Bà Nguyễn Thị Phúc H2, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Đường A4, Phường B4, quận C4, Thành phố H

3- Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Đường A4, Phường B4, quận C4, Thành phố H.

Bà H2 và ông T1 cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962 (ủy quyền ngày 30/5/2018) (Có đơn xin vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Hào H2 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường A1, Phường B1, quận C1, Thành phố H.

Địa chỉ hiện nay: Đường A2, Phường B2, quận C2, Thành phố H

3/ Văn Phòng công chứng TT (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường A5, Phường B5, quận C5, Thành phố H.

4/ Bà Nguyễn Thị Hương Th2 - Công chứng viên (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường A5, Phường B5, quận C5, Thành phố H.

5. Ủy ban nhân dân Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1977 (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/4/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án:

Căn nhà số Đường A, Phường B, quận C, Thành phố H là của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Th đã được Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC863561, số vào sổ cấp GCN: CH00529, ngày 9/6/2011. Vì có ý định bán nhà nên đã bị nhóm người lừa đảo đánh tráo Giấy chứng nhận chủ quyền nhà. Căn nhà được cập nhật cho bà Vũ Thị T, nên Chi cục thuế Quận 10 đã mời ông bà làm việc đến lúc này ông bà mới phát hiện đã bị đánh tráo Giấy chủ quyền nhà và ai đó đã giả danh ông bà bán căn nhà cho Bà T. Tại Tòa yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán căn nhà số Đường A, Phường B, quận C, Thành phố H, theo số công chứng: 006980 của Văn Phòng công chứng TT chứng thực ngày 07/10/2011.

Bị đơn bà Vũ Thị T trình bày tại bản tự khai ngày 17/9/2015:

Ngày 07/10/2011 qua người bạn tên Lê Thanh Long bà biết thông tin bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Th là chủ căn nhà số Đường A, Phường B, quận C, Thành phố H muốn cầm cố căn nhà với số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất

3.5%/tháng, thời hạn 03 tháng. Sau đó bà đã cùng hai người tự xưng là chủ nhà ra Văn phòng công chứng thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà, với điều kiện trong thời hạn 03 tháng nếu bên ông Th bà H không trả tiền để chuộc lại giấy tờ nhà thì bà được quyền sang tên. Ngày 22/11/2011 bà đã đăng ký cập nhật sang tên cho vợ chồng bà và bà bán căn nhà cho ông Lê Thanh L, hai bên làm Hợp đồng tại phòng công chứng Chợ Lớn. Ngày 16/12/2011 làm thủ tục sang tên tại Chi cục thuế Quận 10, chính Chi cục thuế Quận 10 phát hiện tờ khai lệ phí trước bạ lần trước là giả mạo. Bà đã nộp toàn bộ hồ sơ liên quan đến căn nhà cho Đội điều tra tổng hợp Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn Th (chết năm 2016) tại bản tự khai ngày 05/01/2015: Ông và bà Hương là chủ sở hữu căn nhà số đường A, Phường B, Quận C, Thành phố H. Vợ chồng ông chưa thực hiện giao dịch mua bán nhà với bất cứ ai. Căn nhà của ông có người làm giả con dấu để bán cho bà Vũ Thị T. Yêu cầu Tòa giải quyết để vợ chồng ông được xin cấp lại Giấy chủ quyền căn nhà.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Thành:

Bà Nguyễn Thị Phúc H2 và ông Nguyễn Anh T1 có ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Thống nhất như trình bày của đại diện nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà lập giữa Bà T và tên của cha mẹ tôi.

Văn Phòng công chứng TT không lấy được lời khai.

Bà Nguyễn Thị Hương Th2 không lấy được lời khai.

Ông Nguyễn Hào H2 không ghi được lời khai.

Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố H: Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu Ng - Phó chủ tịch trình bày tại bản khai ngày 01/4/2019:

Nhà đất tại địa chỉ số Đường A, Phường B, quận C, Thành phố H đã được ủy ban nhân dân Quận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00529, ngày 9/6/2011 cho bà H và ông Th.

Ngày 07/10/2011 nhà đất này đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị T theo Hợp đồng công chứng số 006980 lập tại Văn Phòng công chứng TT chứng thực ngày 07/10/2011. Sau đó Bà T hoàn tất thủ tục đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 10 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 10).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết hồ sơ thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm về thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử tại phiên Tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với các đương sự tham gia trong vụ án có đơn xin vắng mặt và các đương sự không có đơn xin vắng mặt tại phiên Tòa.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Th.

Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số Đường A, Phường B, quận C, Thành phố H, theo số công chứng: 006980 của Văn Phòng công chứng TT chứng thực ngày 07/10/2011.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp vụ án là: "Hủy hợp đồng mua bán nhà". Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Quận 10 nên căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự nhận thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố H có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thu Ng. Bà Nguyễn Thị Phúc H2 và ông Nguyễn Anh T1 có ông Nguyễn Văn H1 đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà Vũ Thị T và ông Nguyễn Hào H2, Văn Phòng công chứng TT và bà Nguyễn Thị Hương Th2 đã được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số Đường A, Phường B, quận C, Thành phố H, số vào sổ cấp GCN: CH00529, ngày 9/6/2011 do Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Th. Có cơ sở xác nhận bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Th là chủ sở hữu căn nhà số 436B/42/17 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.

Căn cứ thừa nhận của bà Vũ Thị T tại bản tự khai ngày 17/9/2015 (Bút lục 70) và Giấy xác nhận của bà Vũ Thị T về việc xác định không phải ông Thành và bà Hương là người ra Phòng công chứng Trung Tâm ký mua bán căn nhà số Đường A, Phường B, quận C, Thành phố H với bà.

Căn cứ kết quả Kết luận Giám định số 298/KLGĐ-TT ngày 28/3/2012 của Phòng Kỹ thuật hình sự công an Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung công

văn số 483/CQCSĐT-ĐTTH ngày 19/4/2012 của Cơ quan điều tra công an Quận 10 xác nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số Đường A, Phường B, quận C, Thành phố H, số vào sổ cấp GCN: CH00529, ngày 9/6/2011 do Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Th do Bà T nộp là bản thật không phải giả mạo. Thông báo nộp lệ phí trước bạ số 3997 ngày 26/5/2011 được thu giữ tại Chi cục Thuế Quận 10, Chứng minh thư tên bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Th dùng giao dịch mua bán lưu tại Văn Phòng công chứng TT là chứng minh thư giả.

Đại diện Ủy ban nhân dân Quận 10 trình bày tại bản khai ngày 01/4/2019.

Bà T hoàn tất thủ tục đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 10 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 10) đối với căn nhà số đường A, Phường B, Quận C, Thành phố H. Vào ngày 07/10/2011 nhà đất này đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị T theo Hợp đồng công chứng số 006980 lập tại Văn Phòng công chứng TT.

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy giữa bị đơn bà Vũ Thị T và bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Th không có thực hiện giao dịch mua bán căn nhà số Đường A, Phường B, quận C, Thành phố H, tại Văn Phòng công chứng TT. Địa chỉ trụ sở: 545 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 07/10/2011. Căn cứ quy định tại các Điều 117, 127 Bộ luật Dân sự nhận thấy giao dịch mua bán căn nhà giữa Bà T và hai người giả danh bà Hương ông Thành là vô hiệu. Căn cứ theo Điều 164 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Th xin Tòa hủy Hợp đồng mua bán căn nhà số 436B /42/17 đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, theo số công chứng: 006980 của Văn Phòng công chứng TT chứng thực ngày 07/10/2011. Bà Trần Thị H và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Th không có nghĩa vụ trả lại cho bà Vũ Thị T số tiền lệ phí trước bạ mà Bà T đã đóng khi cập nhật sang tên bà đối với căn nhà số đường A, Phường B, Quận C, Thành phố H.

Nhận thấy bà Vũ Thị T không có yêu cầu phản tố trong vụ án đối với nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 74, điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 117, Điều 127 và Điều 164 Bộ luật Dân sự.

- Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019.

- Căn cứ Điều 5, Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị H và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Th (đã chết)

Hủy Hợp đồng mua bán căn nhà số 436B/42/17 đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh, số công chứng: 006980, chứng thực tại Văn Phòng công chứng TT ngày 07/10/2011.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng bà Vũ Thị T phải chịu. Bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Hương số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2012/08307 ngày 25/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 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:
- TAND TP.HCM,
- VKSND Q.10,
- Chi cục THADS Q.10,
- Các đương sự,
- Lưu VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đặng Thị T Hải