

**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: **541/2022/DS - PT**
Ngày: 31-8-2022
V/v Tranh chấp về 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 Doãn Thị Kim Thúy.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa.
Bà Phạm Thị Thanh Trúc.

Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lành – 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: Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, ngày 29 và ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 570/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020, về việc: “Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 145/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4041/2022/QĐ - PT ngày 20 tháng 7 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10528/2022/QĐ-PT ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn:

- Ông Trần Tấn P, sinh năm 1969;
- Bà Diệp Mỹ L, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Số 308/7 Đường N, Phường TM0, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Võ Văn T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 60/74/31 Đường P, phường Bình Trị Đ, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền số 00006297 ngày 06/3/2015 tại Văn phòng Công chứng ĐS, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Tấn P và bà Diệp Mỹ L: Ông Thân Trung Đ- thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật TNHH P.

Địa chỉ: 35 TL 823, Ô 6, Khu B, thị trấn HN, huyện H, tỉnh A.

Bị đơn:

- Ông Đặng Văn N, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 203/18 Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Phạm Ngọc Ng, sinh năm 1963;

Địa chỉ: 174/3 Đường HĐ, Phường TM4, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phạm Ngọc Ng: Ông Trần Đức D- thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Đức D;

Địa chỉ: 614 Đường Tr, Phường TM, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1965;

Địa chỉ: 308/7 Đường Đường N, Phường TM0, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà Kim C: Ông Võ Văn T;

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền số 00006297 ngày 06/3/2015 tại Văn phòng Công chứng ĐS, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: 107 Đường VL, Phường 01, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận S: Bà Đỗ Thị Duy H và ông Nguyễn Bá M;

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2020).

- Phòng Công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: 388 Đường Nguyễn Văn L, Phường M2, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số B: Ông Nguyễn Hồ Phương Nh, sinh năm 1983;

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2015).

- Văn phòng Công chứng Chợ L - Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: 467 Đường HB, Phường M4, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Chợ L: Ông Huỳnh Phi L, sinh năm 1977;

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2020).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Tấn P và bà Diệp Mỹ L; Bị đơn bà Phạm Ngọc Ng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Chợ L, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Trần Tấn P và bà Diệp Mỹ L có ông Võ Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông Trần Tấn P, bà Diệp Mỹ L có mua căn hộ số 203/18 tầng 1 + lửng Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đặng Văn N, bà Phạm Ngọc Ng đứng tên sở hữu. Việc mua bán có lập hợp đồng theo quy định của pháp luật tại Phòng Công chứng số B, giá mua bán là 1.750.000.000 đồng, tuy nhiên trong hợp đồng chỉ ghi 700.000.000 đồng để đóng thuế thấp hơn theo yêu cầu của bên bán.

Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông P đã đưa đủ số tiền 1.750.000.000 đồng cho bà Ng, cụ thể như sau :

+ Ngày 08/01/2014: Giao 700.000.000 đồng tại Phòng công chứng số B;

+ Trong khoảng tháng 02/2014 bà Ng ngỏ ý bán cho ông P, bà L căn hộ đối diện là số 203/17 (trệt) Phan Văn K, Phường N, Quận S, diện tích 3.2m x 12m, vợ chồng ông P đồng ý mua với giá 1.200.000.000 đồng và ra Phòng Công chứng số B làm hợp đồng mua bán ghi giá 500.000.000 đồng, tại ngày hôm đó vợ chồng ông P trả trước cho bà Ng số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông P phát hiện bà Ng đánh tráo, bán cho ông P tầng lửng của căn hộ 203/17 tầng lửng Phan Văn K (chỉ 15m²) chứ không phải tầng trệt như ban đầu hai bên đã thỏa thuận. Do đó, ông P không đồng ý mua căn hộ trên và ra Phòng Công chứng số B xin hủy hợp đồng mua bán nhà. Còn số tiền 500.000.000 đồng mà trước đó vợ chồng ông P đã đưa cho bà Ng, ông P khấu trừ trực tiếp vào tiền mua căn hộ số 203/18 tầng 1 + lửng Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S.

+ Ngày 05/5/2014, là ngày ông P, bà L được Ủy ban nhân dân Quận S cấp Giấy chứng nhận QSD đất ở, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau khi ông P và bà L nhận được chủ quyền nhà, đã thanh toán tiếp cho bà Ng số tiền 550.000.000 đồng vào ngày 01/6/2014 (thông qua bà Trần Thị Kim C, bà C giao số tiền 550.000.000 đồng cho bà Ng và có ký giấy xác nhận trong hợp đồng cho thuê nhà).

Trước đó, khoảng tháng 02/2014 vì kẹt tiền làm ăn nên ông P, bà L nhượng lại căn hộ 203/18 tầng 1 + lửng Đường Phan Văn K cho bà C (là chị ông Trần Tấn P). Do đó, giữa bà Cvà bà Ng mới có Hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2014 được ký giữa bà Ng và bà C với nội dung «...Ngày 01/6/2014 chị Phạm Ngọc Ng đã nhận đủ tiền 02 lần tổng cộng 1.750.000.000đ (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn) là tiền bán căn nhà số 203/18 Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S, thì chị Ng thuê lại 03 tháng với số tiền là 6.000.000đ (sáu triệu đồng) một tháng, tính từ ngày 01/6/2014 đến ngày 01/9/2014 thì chị Ng dọn đi trả nhà cho chị Trần Thị Kim C».

Như vậy, bà Ng đã nhận đủ số tiền mua căn hộ 203/18 tầng 1 + lửng Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S cho bà Phạm Ngọc Ng (số tiền 1.750.000.000đồng). Còn đối với việc góp vốn, chuyển nhượng lại nhà đất trên giữa ông P, bà L và bà Cs ã do ông P, bà L, bà C tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Do đó, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông khẳng định sau khi giao đủ tiền bên mua đã nhận được nhà và cho bên bán thuê lại, nhưng sau đó bên bán không trả nhà.

Nay ông yêu cầu ông N, bà Ng giao nhà cho nguyên đơn và ra khỏi căn hộ số 203/18 tầng 1 + lửng Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài yêu cầu theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2014 như trên thì ông P, bà L không còn yêu cầu khởi kiện nào khác. Đối với yêu cầu phản tố của ông N, thì ông không đồng ý.

Còn đối với biên bản định giá ngày 18/6/2020, giá trị căn hộ 203/18 tầng 1 + lửng Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S là 1.938.144.852 đồng, ông không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên được ký kết giữa ông P, bà L với bà Ng tại Phòng Công chứng số B là có hiệu lực. Vợ chồng ông P đã đưa đủ số tiền 1.750.000.000 đồng cho bà Ng, cụ thể như đã trình bày tại buổi hòa giải là: Ngày 08/01/2014: Giao 700.000.000đồng tại Phòng công chứng số B; Còn số tiền 500.000.000 đồng mà trước đó vợ chồng ông P đã đưa cho bà Ng, ông P khấu trừ trực tiếp vào tiền mua căn hộ số 203/18 tầng 1 + lửng Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S ; Ngày 05/5/2014, là ngày ông P, bà L được Ủy ban nhân dân Quận S cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau khi ông P và bà L nhận được chủ quyền nhà, đã thanh toán tiếp cho bà Ng số tiền 550.000.000 đồng vào ngày 01/6/2014 (thông qua bà C, bà C giao số tiền 550.000.000 đồng cho bà Ng và có ký giấy xác nhận trong hợp đồng cho thuê nhà, bà C ký là do nhà buôn bán đồng người nên cũng trong gia đình nên cho bà C ký). Do đó, yêu cầu bà Ng và ông N giao nhà cho vợ chồng ông P và bà L. Bà Ng trình bày là đã trả 500.000.000 đồng từ việc mua bán nhà 203/17, thì hoàn toàn không đúng vì vợ chồng ông P chưa nhận lại số tiền này, mà như trên đã trình bày là đã chuyển qua thanh toán căn nhà 203/18.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Đặng Văn N trình bày:

Ông N và bà Ng là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo quyết định số 550/2013/QĐST-HNGĐ ngày 09/9/2013 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn hộ số 203/18, tầng 1+lửng thuộc căn nhà số 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S là tài sản chung của ông và bà Ng tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy, ông cũng là chủ sở hữu của căn nhà này. Việc mua bán căn hộ

trên giữa bà Ng với ông P và bà L, ông hoàn toàn không biết, đồng thời ông chưa từng ký giấy ủy quyền cho bà Ng để bán căn nhà này. Theo kết luận giám định của cơ quan Công an cũng đã có kết quả là không phải chữ ký của ông, do vậy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Ng với ông P và bà L là không có hiệu lực.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý, đồng thời ông có yêu cầu phản tố là đề nghị Tòa án hủy các văn bản sau:

- Hợp đồng ủy quyền số 000192 ngày 06/01/2014, tại Văn phòng Công chứng Chợ L;

- Hợp đồng mua bán nhà mà bà Ng đã ký với ông P và bà L liên quan đến căn hộ trên;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất đối với căn hộ trên cho ông P và bà L đứng tên sở hữu.

Đối với biên bản định giá ngày 18/6/2020, giá trị căn hộ 203/18 tầng 1 + lầu Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S là 1.938.144.852đồng, ông không có ý kiến gì.

Về tình trạng cư trú tại địa chỉ căn hộ 203/18 tầng 1 + lầu Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S, hiện tại chỉ mình ông đang cư trú.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N khẳng định là ông không đến Văn phòng công chứng ký giấy ủy quyền, sự việc cũng đã có giám định là không phải chữ viết và chữ ký của ông. Nếu có người mua nhà thì phải đến xem nhà, mà ông không thấy ai đến và ông cũng thấy ai hỏi ông ở căn nhà này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giấy ủy quyền mua bán nhà của Văn phòng công chứng Chợ L và hợp đồng mua bán nhà giữa ông P, bà L và bà Ng là vô hiệu, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do ông P và bà L đứng tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Phạm Ngọc Ng trình bày:

Bà xác nhận là ngày 08/01/2014 bà có ký kết hợp đồng mua bán nhà với vợ chồng ông P, bà L đối với căn hộ 203/18 tầng 1 + lầu thuộc căn nhà số 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S. Hợp đồng này được công chứng tại Phòng Công chứng số B, số công chứng 00503, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2014. Theo nội dung hợp đồng, bà bán căn nhà trên cho ông P, bà L với giá 700.000.000 đồng, nhưng thực tế là 1.750.000.000 đồng. Sở dĩ hai bên ghi giá mua bán 700.000.000 đồng là do bà có vay của bà L 700.000.000 đồng (vay vào ngày 08/01/2014). Do đó, hợp đồng mua bán nhà trên là hợp đồng giả cách cho hợp đồng vay tiền.

Thực tế, trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán nhà, ông P, bà L chỉ giao được cho bà số tiền 700.000.000 đồng vào ngày 08/01/2014. Số tiền còn lại 1.050.000.000 đồng thì ông P, bà L vẫn chưa thanh toán cho bà. Tuy nhiên, bà đã giao hồ sơ nhà đất bản chính cho bà L, ông P và bà L tự mình đi làm thủ tục trước bạ sang tên. Ngày 05/5/2014, ông P, bà L được Ủy ban nhân dân Quận S cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu đất đai đối với căn hộ trên.

Trước đây, bà đồng ý giao căn hộ số 203/18, tầng 1+lửng thuộc căn nhà số 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S cho ông P và bà L với điều kiện phía nguyên đơn thanh toán số tiền còn thiếu là 1.050.000.000 đồng. Tuy nhiên, do trước đó nguyên đơn đưa người vào đập phá nhà, uy hiếp tinh thần của bà, đồng thời chưa trả số tiền mua nhà còn thiếu 1.050.000.000 đồng. Do đó, hiện nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà chỉ đồng ý trả nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng mà bà đã vay của nguyên đơn, đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà đã được ký giữa bà với bà L. Đây là ý kiến trình bày của bà, mà không phải yêu cầu phản tố. Trường hợp bà có yêu cầu phản tố, bà sẽ có đơn gửi Tòa án.

Đối với hợp đồng ủy quyền mua bán căn hộ 203/18, tầng 1+lửng thuộc căn nhà số 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S giữa bà và ông N: Theo bà thì ông N có ra Văn phòng Công chứng Chợ L để ký hợp đồng ủy quyền số 000192 ngày 06/01/2014, vì bà là người được Văn phòng Công chứng gọi ra để nhận hợp đồng ủy quyền này. Sau khi nhận hợp đồng ủy quyền trên, bà đã làm hợp đồng mua bán nhà với ông P, bà L.

Bà Ng thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2014 với bà C là đúng. Nhưng trong hợp đồng thuê nhà thì chỉ có thông tin về bên cho thuê nhà và bên thuê nhà, phần nội dung còn lại là theo yêu cầu của ông P, bà L nhằm hỗ trợ cho ông bà trong việc vay tiền của bà C để có tiền thanh toán tiền mua bán nhà cho bà. Trong nội dung của hợp đồng thuê nhà, chữ viết là của ông P viết từ hàng thứ nhất đến hàng thứ 7; còn từ hàng thứ 8 đến hàng thứ 11 là bỏ trống, sau đó ông P tự viết thêm vào, viết thêm vào với nội dung “*Ngày 01/6/2014....cho đến dòng cuối cùng là chữ bên thuê nhà*”. Biên bản này chỉ lập 01 bản và ông P giữ. Hợp đồng này trên thực tế không có giá trị về mặt pháp lý vì bà C không phải là người trực tiếp mua bán căn nhà với bà, bà C không có quyền sở hữu mà chỉ ông P, bà L là người đứng tên sở hữu căn nhà này.

Đối với biên bản định giá ngày 18/6/2020, giá trị căn hộ 203/18 tầng 1 + lửng Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S là 1.938.144.852 đồng, bà không có ý kiến gì.

Còn đối với ý kiến trình bày của bà C: Bà không đồng ý, vì bà C không phải là chủ sở hữu căn nhà, bà cũng không thỏa thuận mua bán nhà với bà C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Ng trình bày không nhận đồng nào từ tiền mua bán nhà với ông P, bà L, trước đây bà có ký nhưng do thẩm phán kêu ký vào biên bản thể hiện là bà có nhận 700.000.000 đồng từ việc cân trừ tiền vay chuyển qua bán nhà, vì lúc đó do huyết áp lên nên bà không xem kỹ. Việc ông P, bà L chuyển tên là do ông P tự đi làm giấy tờ mà bà không đi. Đối với hợp đồng thuê nhà lại, thì bà không hề quen biết bà C và tại các dòng trên thì bà có biết nhưng từ các dòng từ hàng thứ 8 trở xuống bà không biết mà ông P tự ghi, do giấy này ông P viết và chỉ có 01 bản do ông P giữ. Đối với căn nhà 203/17, bà cũng có bán cho vợ chồng ông P, bà L và nhận 500.000.000 đồng, nhưng sau

đó đã hủy bỏ hợp đồng và đã trả tiền cho vợ chồng ông P và bà L. Ngoài ra, bà chưa nhận đồng nào từ việc mua bán cả. Do đó, việc mua bán nhà đã lâu mà chưa nhận được tiền nên bà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 203/18. Theo bà thực chất việc mua bán nhà là giả cách, nhằm che đậy việc vay tiền của bà với vợ chồng bà Lan, nhưng bà không có yêu cầu phản tố mà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C do ông Võ Văn T đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 15/01/2014, ông P và bà L có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 203/18, tầng 1+lửng thuộc căn nhà số 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S. Trong quá trình mua bán, thì ông P có hỏi bà cùng hùng tiền mua căn hộ nêu trên. Phần vốn góp của bà là 1.050.000.000đồng, chúng tôi có thỏa thuận để vợ chồng ông P đứng tên trên hợp đồng mua bán.

Ngày 01/6/2014, bà Ng qua nhà chúng tôi xin thuê lại căn hộ trên, thời gian thuê là 03 tháng với giá thuê là 6.000.000đồng/tháng. Ngoài ra, trong hợp đồng thuê nhà được ký giữa bà và bà Ng còn có nội dung xác nhận số tiền mua bán căn nhà trên là 1.750.000.000đồng và bà Ng đã nhận đủ số tiền trên.

Việc góp vốn giữa bà và vợ chồng ông P, chúng tôi sẽ tự thỏa thuận. Do đó, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông N.

Đối với biên bản định giá ngày 18/6/2020, giá trị căn hộ 203/18 tầng 1 + lửng Đường Phan Văn K, Phường N, Quận S là 1.938.144.852 đồng, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận S do bà Đỗ Thị Duy H (trước đây là bà Lưu Trâm Dạ Th) và ông Nguyễn Bá M đại diện ủy quyền trình bày:

Căn nhà 203/18, tầng 1+lửng thuộc căn nhà 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S được Ủy ban nhân dân Quận S cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 1233 ngày 04/12/2007 cho ông N và bà Ng là chủ sở hữu.

Theo hợp đồng ủy quyền số 000192 ngày 06/01/2014 tại Văn phòng Công chứng Chợ L, thì ông N ủy quyền cho bà Ng chuyển nhượng căn nhà số 203/18, tầng 1+lửng thuộc căn nhà 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S.

Ngày 08/01/2014, bà Ng bán căn nhà trên cho bà L theo hợp đồng mua bán số 00503 ngày 08/01/2014 do Phòng Công chứng số B lập.

Căn cứ hồ sơ pháp lý, hợp đồng mua bán và đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà L và ông P, ngày 05/5/2014 UBND Quận S đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số CH 21843 cho ông P và bà L đứng tên sở hữu căn hộ trên.

Qua xem xét các nội dung đơn và chứng từ của bà L và ông P, Ủy ban nhân dân Quận S nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số CH 21843 ngày 05/5/2015 cho ông P và bà L đứng tên sở hữu căn nhà hộ trên là đúng pháp luật.

Nay có kết quả giám định của cơ quan Công an về chữ ký trên hợp đồng ủy quyền số 000192 ngày 06/01/2014 tại Văn phòng Công chứng Chợ L, về việc ông N ủy quyền cho bà Ng chuyển nhượng căn nhà hộ trên, thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đỗ Thị Duy H đại diện trình bày: Ủy ban nhân dân Quận S đã cấp Giấy chứng nhận cho ông P và bà L theo đúng thành phần hồ sơ, việc các bên tranh chấp với nhau thì Ủy ban không có ý kiến mà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Hồ Phương Nh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc công chứng hợp đồng mua bán nhà giữa ông P, bà L với bà Ng là hợp pháp, nay hợp đồng ủy quyền giữa bà Ng với ông N là giả tạo nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Chợ L, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Huỳnh Trung H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc công chứng của Phòng Công chứng Chợ L là tuân theo qui định của Luật công chứng, tuy nhiên nếu có việc có gian dối trong việc thực hiện hợp đồng ủy quyền số 000192 ngày 06/01/2014, về việc ông N ủy quyền cho bà Ng chuyển nhượng căn nhà số 203/18, tầng 1+lửng thuộc căn nhà 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S thì Văn phòng Công chứng Chợ L cũng là người bị hại trong vụ án này, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 145/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 184 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 122; Điều 127, Điều 128, Điều 132; Điều 137; Điều 234; Điều 255 và Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ vào Điều 100 và khoản 1 Điều 166 Luật đất đai 2013; Căn cứ vào Điều 357, khoản 2 Điều 468 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 43 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Căn cứ vào Điều 35; Điều 36; Điều 38; Điều 40 và Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014; Căn cứ vào Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn N:

1.1 Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2014 số Công chứng 000192, quyền số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Chợ L, giữa ông Đặng Văn N và bà Phạm Ngọc Ng đối với căn hộ 203/18, tầng 1 + lửng, thuộc căn nhà số 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do bị lừa dối.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/01/2014 số Công chứng 00503, quyền số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà Phạm Ngọc Ng và bà Diệp Mỹ L đối với căn nhà nêu trên là vô hiệu do trái pháp luật.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số seri 298761 vào sổ cấp GCN CH21843 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 05/5/2014 cho người sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Trần Tấn P và bà Diệp Mỹ L.

Buộc bà Phạm Ngọc Ng phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nhận mua bán căn nhà trên cho bà Diệp Mỹ L là 1.200.000.000đồng, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi bà Phạm Ngọc Ng trả số tiền trên cho bà Diệp Mỹ L; bà Phạm Ngọc Ng và ông Đặng Văn N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai, sau khi thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất.

2. Về trách nhiệm thi hành án:

Kể từ ngày bà Diệp Mỹ L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Phạm Ngọc Ng không chịu thi hành hoặc thi hành không đủ số tiền trên thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Ngọc Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48.000.000đồng (Bốn mươi tám triệu đồng).

- Ông Trần Tấn P và bà Diệp Mỹ L phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AC/2012/06786 ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Trần Tấn P và bà Diệp Mỹ L còn phải nộp án phí dân sự là 100.000đồng (Một trăm nghìn đồng).

- Ông Đặng Văn N được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AC/2012/07127;

200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AC/2012/07128 và 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AC/2012/07129 cùng ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 13/10/2020, nguyên đơn ông Trần Tấn P và bà Diệp Mỹ L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Bị đơn bà Phạm Ngọc Ng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà Ng không có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 500.000.000 đồng.

Ngày 26/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Chợ L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên hợp đồng ủy quyền công chứng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm lý do:

Tòa cấp sơ thẩm chưa trưng cầu giám định chữ viết chữ ký của ông N tại giấy ủy quyền của ông N cho bà Ng mua bán căn nhà 203/17 Phan Văn K, Phường N, Quận S vì ông N khai không ký bất cứ ủy quyền nào cho bà Ng. Ngoài ra bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Ng trả lại 1.200.000.000 đồng là không khách quan vì bà Ng đã nhận của nguyên đơn 1.750.000.000 đồng, lần đầu là 700.000.000 đồng, lần sau là 1.050.000.000 đồng. Trong trường hợp nếu xác định ông N không ủy quyền cho bà Ng thì nguyên đơn phải được xác định là người thứ ba ngay tình theo điều 137 Bộ Luật Dân sự 2005. Nếu trường hợp có gian dối trong việc mua bán nhà thì chủ thể gây lỗi là bà Ng và Văn phòng Công chứng Chợ L chứ không phải nguyên đơn gây ra lỗi. Ngoài ra nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân Quận S kiến nghị Cơ quan cảnh sát điều tra khởi tố về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản nhưng Tòa án nhân dân Quận S lại kiến nghị khởi tố về hành vi làm giấy tờ giả là không đúng. Ngày 18/8/2022 ông P có đơn yêu cầu thẩm định giá nhà đất căn nhà 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S để tính chênh lệch giá trị tài sản tranh chấp vì vụ việc đã xảy ra từ năm 2014 đến nay thời gian quá lâu.

Do bản án sơ thẩm tuyên không đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Ng ông N giao trả căn nhà 203/17 Phan Văn K, Phường N, Quận S cho nguyên đơn. Nếu trường hợp các chứng cứ mà nguyên đơn yêu cầu thu thập không thể thu thập tại cấp phúc thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện nguyên đơn đồng ý với trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có bổ sung ý kiến:

Bà Ng nhận tiền mua bán nhà 03 lần, lần 1 là 700.000.000 đồng, lần 2 là 500.000.000 đồng, lần 3 là nhận 550.000.000 đồng. Bà Ng đã giao giấy tờ nhà bán chính cho ông P bà L sang tên, bà Ng còn ký vào tờ khai thuế thu nhập cá nhân thì không thể nói việc mua bán nhà này vi phạm pháp luật, nếu trường hợp ông N không ý kiến là không ký giấy ủy quyền cho bà Ng thì việc mua bán nhà này cũng đã thực hiện xong vì bà Ng không phản đối chứng tỏ bà Ng đã nhận đủ số tiền mua bán nhà.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Phạm Ngọc Ng trình bày:

Số tiền 500.000.000 đồng là tiền mua bán căn nhà số 203/17 Phan Văn K giữa bà và nguyên đơn theo hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/01/2014 số Công chứng 01452/HD-MBN của Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng này hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và giải quyết xong mà Tòa sơ thẩm giải quyết số tiền 500.000.000 đồng của hợp đồng trên là vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm bà Ng không có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Ngọc Ng đồng ý với ý kiến người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp và bổ sung ý kiến:

Công an Quận N đã khởi tố vụ án sau đó ra quyết định đình chỉ vụ án, ông P cho người đến đập phá gây rối tại nhà bà, bà đã nộp đơn trình bày sự việc đến Công an Quận N nhưng không được giải quyết

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận S trình bày:

Đề nghị xét xử theo quy định pháp luật ngoài ra không có ý kiến nào khác

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Chợ L trình bày:

Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo xem xét lại phần bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2014 số công chứng 000192 quyền số 01/TP/VPCC – SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Chợ L giữa ông Đặng Văn N và bà Phạm Ngọc Ng đối với căn hộ 203/18, tầng 1 + lửng, thuộc căn nhà số 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do bị lừa dối. Lý do Văn phòng Công chứng đã thực hiện đúng quy trình thủ tục công chứng tuy nhiên nay giám định chữ viết chữ ký không phải của ông N chỉ có bà Ng ký, vậy lúc hai người ký giấy ủy quyền tại phòng công chứng nếu không phải ông N thì bà Ng phải biết chứ không phải lỗi của Văn phòng Công chứng Chợ L. Nay hồ sơ vụ án có sai lệch thì chỉ có ông N bà Ng biết với nhau vì vậy đề nghị Tòa xác minh tại cơ quan Công an đã tiếp tục giải quyết vụ án chưa để làm rõ trách nhiệm thuộc về ai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nhận thấy, có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của phía nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm.

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] Về tố tụng:

[1.1] Xét kháng cáo của ông Trần Tấn P, bà Diệp Mỹ L, bà Phạm Ngọc Ng, Văn phòng Công chứng Chợ L trong hạn luật định phù hợp Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt và đã có bản khai cung cấp cho Tòa án. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung.

Đối với yêu cầu xem xét chủ thể gây ra lỗi làm hợp đồng vô hiệu:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nhà 203/18, tầng 1+lửng thuộc căn nhà 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S được Ủy ban nhân dân Quận S trước đây cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 1233 ngày 04/12/2007 cho ông Đặng Văn N và bà Phạm Ngọc Ng là chủ sở hữu. Xét thấy ngày 06/01/2014 tại Văn phòng Công chứng Chợ L có lập hợp đồng ủy quyền giữa bà Ng và ông N, theo đó ông N ủy quyền cho bà Ng toàn quyền quyết định đối với căn nhà trên và Văn phòng Công chứng Chợ L đã làm đầy đủ thủ tục công chứng cho bà Ng. Ngày 08/01/2014, bà Ng bán căn nhà trên cho bà Diệp Mỹ L và ông Trần Tấn P theo hợp đồng mua bán số 00503 ngày 08/01/2014 do Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập, theo nội dung hợp đồng thì bà Ng và đồng thời cùng sự ủy quyền của ông N đã bán cho bà L căn nhà này, tuy nhiên theo kết quả giám định 416/1-C09B ngày 28 tháng 02 năm 2020 và số 416/1-C09B ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thì chữ ký, chữ viết của ông N trên hợp đồng ủy quyền mà Văn phòng Công chứng Chợ L đã xác nhận không phải chữ ký, chữ viết của ông N và dấu vân tay là không đồng nhất. Do ông N không ủy quyền cho bà Ng được thay mặt ông bán nhà 203/18, tầng 1+lửng thuộc căn nhà 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S vì vậy bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2014 số Công chứng 000192, quyền số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD của

Văn phòng Công chứng Chợ L, giữa ông Đặng Văn N và bà Phạm Ngọc Ng và hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/01/2014 số Công chứng 00503, quyền số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phạm Ngọc Ng và bà Diệp Mỹ L đối với căn hộ 203/18, tầng 1 + lửng, thuộc căn nhà số 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 tuy nhiên Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”*. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều xác định trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm không được Tòa hướng dẫn giải thích quy định của pháp luật về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không có yêu cầu, tại phiên tòa phúc thẩm ông P, bà Ng không có yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà chỉ có nguyên đơn yêu cầu xác định bên nào làm cho hợp đồng vô hiệu để xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại và tính chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu và Văn phòng Công chứng Chợ L đề nghị xác định trách nhiệm của bên làm cho giao dịch vô hiệu. Xét thấy lời khai của các đương sự phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy cấp sơ thẩm chưa hướng dẫn cho đương sự biết quy định của pháp luật tại Điều 137, khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 2005, bản án sơ thẩm đã nhận định do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Ng, xét thấy đối với số tiền 500.000.000 đồng là tiền mua bán căn nhà số 203/17 Phan Văn K, Phường N, Quận S giữa bà Ng và nguyên đơn, nguyên đơn khai nhận các bên thỏa thuận thống nhất cản trừ số tiền 500.000.000 đồng này sang tiền mua bán căn nhà số 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S tuy nhiên bà Ng không thừa nhận sự việc này và cho rằng hợp đồng mua bán căn nhà số 203/17 Phan Văn K Quận S đã chấm dứt số tiền 500.000.000 đồng đã được bà trả lại cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn khai bà Ng đã nhận đủ số tiền 1.750.000.000 đồng theo “HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ 3 THÁNG” bà Ng đã ký có nội dung do ông P viết: *“Ngày 1/6/2014 Chị Phạm Ngọc Ng đã nhận đủ tiền 2 lần tổng cộng 1.750.000.000đ (Một tỷ bảy trăm năm chục triệu đồng chẵn” là tiền bán nhà số 203/18 Đường Phan Văn K P5 Q6...”* Tại cấp phúc thẩm bà Ng khai sở dĩ bà ký hợp đồng thuê nhà này là do ông P kêu bà ký thuê nhà với bà C để bà C cho ông P mượn tiền thì ông mới có tiền giao tiếp cho bà Ng nên bà đã ký không trước vào giấy mà lúc đó chưa ghi nội dung. Như vậy cấp sơ thẩm chưa cho giám định để làm rõ giấy “HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ 3 THÁNG” có được các bên viết ký cùng lúc hay không, tại sao hợp đồng thuê nhà là giao dịch giữa bà Ng với bà C mà lại do ông P viết, có ai làm chứng sự việc này hay không, cần thu thập chứng cứ để xác định bà Ng có giao trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho nguyên đơn

hay đã cản trở sang mua bán nhà số 203/18 Phan Văn K, ông P khai bà Ng đã nhận đủ tiền mua bán nhà là 1.750.000.000 đồng theo hợp đồng thuê nhà có đúng không, cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền các bên đã giao nhận là bao nhiêu để làm cơ sở giải quyết.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Văn phòng Công chứng Chợ L, nhận thấy tại phiên tòa phúc thẩm bà Ng khai nhận không cùng lúc ký giấy ủy quyền với ông N còn đại diện Văn phòng Công chứng Chợ L xác định đã làm đúng theo quy trình thủ tục công chứng pháp luật quy định và có camera ghi lại hình ảnh thời điểm các bên giao dịch tại trụ sở Văn phòng nhưng không trích xuất giao nộp cho Tòa vì Tòa sơ thẩm không yêu cầu, như vậy cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ sự việc này để xác định trách nhiệm làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về ai.

Ngoài ra theo biên bản định giá ngày 18/6/2020 tài sản tranh chấp được định giá là 1.938.144.852 đồng trong khi giá các bên thỏa thuận mua bán là 1.750.000.000 đồng, do cấp sơ thẩm chưa xác định được lỗi của bên làm cho hợp đồng vô hiệu nên số tiền chênh lệch cũng chưa được giải quyết.

Xét, cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu cũng như chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và chứng minh để xác định nghĩa vụ thanh toán và xác định bên có lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại, mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Để đảm bảo việc giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại cấp phúc thẩm ông P bà L có đơn yêu cầu giám định băng ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà Ng và ông P và thẩm định giá căn nhà 203/18 Phan Văn K, Phường N, Quận S. Vì bản án sơ thẩm bị hủy toàn bộ do đó không xem xét giải quyết đối với đơn yêu cầu này của ông P.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm. Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng đã nộp biên lai số 0010666, số 0010665, số 0010669 ngày 13/10/2020 và số 0010721 ngày 27/10/2020 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Tấn P, bà Diệp Mỹ L, bà Phạm Ngọc Ng và Văn Phòng Công chứng Chợ L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Trần Tấn P và bà Diệp Mỹ L, bị đơn - bà Phạm Ngọc Ng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Văn Phòng Công chứng Chợ L.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 145/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Tấn P, bà Diệp Mỹ L, bà Phạm Ngọc Ng và Văn Phòng Công chứng Chợ L không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông Trần Tấn P, bà Diệp Mỹ L, bà Phạm Ngọc Ng và Văn Phòng Công chứng Chợ L được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp lần lượt theo biên lai số 0010666, số 0010665, số 0010669 ngày 13/10/2020 và số 0010721 ngày 27/10/2020 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận S, 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. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận S (kèm hồ sơ);
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận S;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

Doãn Thị Kim Thúy