

Số: 478/2021/DS-ST

Ngày: 30-11-2021

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Xuân Nam

2. Ông Nguyễn Ngọc Hai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Minh Tâm

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số: 410/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Thanh U – Ông Đinh Quang C

Địa chỉ: Đường P, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình A là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2019)

Địa chỉ: Đường O, phường L, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Anh T

Địa chỉ: Đường K, Phường R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn Phòng Công chứng H

Địa chỉ: Đường Z, xã U, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn C là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2019)

Địa chỉ: Đường Z, xã U, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình A, bị đơn bà Nguyễn Thị Anh T và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C đều có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/7/2019 của ông Đinh Quang C và bà Vũ Thị Thanh U và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Đình A là người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ông Đinh Quang C và bà Vũ Thị Thanh U là chủ sở hữu nhà và đất tại số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH00961 do ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp ngày 14/6/2012, cập nhật chủ sở hữu ngày 29/10/2018. Khoảng tháng 2/2019 ông bà có rao bán nhà và đất nêu trên thì có một đôi nam nữ (không rõ lai lịch) đến gặp để xem giấy tờ và hiện trạng nhà và đất số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và hẹn sẽ có ý kiến về việc mua bán rồi bỏ đi. Quá trình xem giấy chứng nhận, lợi dụng lúc sơ hở không để ý, họ đã đánh tráo Giấy chứng nhận nhưng ông bà không hay biết. Do nghi ngờ nên ngày 11/3/2019 ông bà mang Giấy chứng nhận lên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Phú Nhuận để kiểm tra thì được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH00961 mà ông bà đang giữ là giả và được biết nhà và đất tại số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Anh T vào ngày 04/3/2019 và đã cập nhật chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận vào ngày 07/3/2021. Qua tìm hiểu được biết các đối tượng đã mạo danh ông bà lừa đảo thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng nhà và đất nêu trên tại Văn Phòng Công chứng H cho bà Nguyễn Thị Anh T, theo hợp đồng chuyển nhượng số 00002462, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04/3/2019.

Sau đó sự việc được ông C và bà T tố cáo lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi lừa đảo và cơ quan Công an đã tiếp nhận hồ sơ giải quyết, quá trình điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã trưng cầu giám định các tài liệu mà ông bà cung cấp. Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã có kết luận số 915/KLGD-TT ngày 23/5/2019 và kết luận giám định số 1102/KLGD-TT ngày 14/6/2019 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH00961 do ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp ngày 14/6/2012, cập nhật chủ sở hữu ngày 29/10/2018 của ông bà đang giữ là giả; dấu vân tay, chữ ký, chữ viết họ tên Vũ Thị Thanh U và Đinh Quang C trên Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 00002462, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04/3/2019 tại Văn Phòng Công chứng H không phải của ông bà.

Nay ông Đinh Quang C và bà Vũ Thị Thanh U yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và đất tại số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 04/3/2019 vô hiệu. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cập nhật lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông bà. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh T trình bày tại bản tự khai ngày 14/11/2019, biên bản lấy lời khai ngày 13/10/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà không quen biết bà Vũ Thị Thanh U và ông Đinh Quang C, do quen biết với một người tên Liễu và bà Liễu nhờ bà ra Văn Phòng Công chứng H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bà không biết nhà này của ai. Liễu nhờ bà T đứng tên giùm và hứa cho 5.000.000 đồng sau khi hoàn thành thủ tục mua bán và cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Đến ngày

nhận Giấy chứng nhận cập nhật ra tên bà thì bà chỉ đến ký nhận để lấy Giấy chứng nhận mà không giữ bất cứ giấy tờ gì và cũng chưa nhận tiền từ bà Liễu.

Nay nguyên đơn bà Vũ Thị Thanh U và ông Đinh Quang C yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và đất số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 04/3/2019 tại Văn Phòng Công chứng H vô hiệu, bà đồng ý và ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn C là đại diện theo ủy quyền của Văn Phòng Công chứng H trình bày tại bản tự khai ngày 13/11/2019 và 15/5/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 04/3/2019, Công chứng viên Hoàng Vũ D thuộc Văn Phòng Công chứng H có tiếp nhận yêu cầu công chứng của bà Vũ Thị Thanh U về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là bà Vũ Thị Thanh U cùng chồng là ông Đinh Quang C với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Anh T, đối tượng của hợp đồng là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00961, do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp ngày 14/6/2012). Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc bà Nguyễn Thị Anh T cấu kết với đối tượng làm giả giấy tờ tùy thân của bà Vũ Thị Thanh U và ông Đinh Quang C đưa người giả vào ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đất số 00002462 ngày 04/3/2019 đã thực hiện một cách tinh vi nên công chứng viên không phát hiện được giấy tờ giả và người giả. Sau khi được Công an thông báo, ngày 05/3/2019 Văn Phòng Công chứng H đã phát hành văn bản ngăn chặn chuyển dịch tài sản trên.

Nay Văn Phòng Công chứng H đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00002462 ngày 04/3/2019 vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn không phải là người thực hiện giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh vào ngày 04/3/2019, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Đinh Quang C và bà Vũ Thị Thanh U khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh T thừa nhận bà là người được thuê đứng tên bên người nhận chuyển nhượng từ hai đối tượng đóng tên giả bà U, ông C trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và các tài sản khác gắn liền với đất số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 00002462, ngày 04/3/2019 tại Văn Phòng Công chứng H. Bà T xác nhận không bị thiệt hại gì, bà T đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04/3/2019 vô hiệu.

Văn Phòng Công chứng H cho rằng việc bà Nguyễn Thị Anh T cấu kết với đối tượng làm giả giấy tờ tùy thân của bà Vũ Thị Thanh U và ông Đinh Quang C đưa người giả vào ký công chứng đã thực hiện một cách tinh vi nên công chứng viên không phát hiện được giấy tờ giả và người giả. Đại diện theo ủy quyền của Văn Phòng Công chứng H cũng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04/3/2019 vô hiệu.

Căn cứ kết luận số 915/KLGD-TT ngày 23/5/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận dấu vân tay, chữ ký, chữ viết họ tên Vũ Thị Thanh U; dấu vân tay, chữ ký, chữ viết họ tên Đinh Quang C trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04/3/2019 tại Văn Phòng Công chứng H, không phải của nguyên đơn ông Đinh Quang C và bà Vũ Thị Thanh U. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04/3/2019 không do chủ sở hữu thực hiện giao dịch, đã vi phạm Điều 119 Luật nhà ở 2014. Căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04/3/2019 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Hội đồng xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và các tài sản khác gắn liền với đất số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04/3/2019 vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các đương sự không ai yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xét.

Căn cứ vào kết quả cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Phú Nhuận được biết căn nhà 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận,

Thành phố Hồ Chí Minh đã được đăng ký cập nhật chủ sở hữu ngày 07/3/2019 cho bà Nguyễn Thị Anh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số số công chứng 00002462/HĐGD-HĐCN, ngày 04/3/2019 lập tại Văn Phòng Công chứng H, Tp. Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Anh T xác nhận có đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Phú Nhuận để ký nhận bản chính Giấy chứng nhận số CH00961 ngày 14/6/2012 đã cập nhật sở hữu nhưng bà không giữ Giấy chứng nhận trên.

Căn cứ kết quả điều tra của Công an Thành phố Hồ Chí Minh được biết sau khi khởi tố vụ án “Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức”, quá trình điều tra cũng chưa xác định được các đối tượng đóng giả ông Đinh Quang C và bà Vũ Thị Thanh U để ký tên và lặn tay trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 04/3/2019; chưa xác nhận được đối tượng làm giả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện chưa đủ cơ sở xác định bà T có dấu hiệu của tội phạm.

Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00961 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp ngày 14/6/2012, đã cập nhật sở hữu cho bà Nguyễn Thị Anh T ngày 07/3/2019 không thu hồi được nên bà Vũ Thị Thanh U, ông Đinh Quang C được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015, bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu án phí sơ thẩm theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, điểm a, b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 119 Luật nhà ở 2014; Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - Ông Đinh Quang C và bà Vũ Thị Thanh U:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành

phố Hồ Chí Minh, số công chứng 00002462, ngày 04/3/2019 tại Văn Phòng Công chứng H vô hiệu

Bà Vũ Thị Thanh U, ông Đinh Quang C được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biên động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 149 Đường A, Phường B, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

- Ông Đinh Quang C và bà Vũ Thị Thanh U không phải chịu án phí nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0042088 ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án quyết định 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, 7a, 7b 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.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND quận Phú Nhuận;
- CC THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Út