

Bản án số: 484/2022/DS-PT
Ngày: 19/8/2022
V/v tranh chấp hủy 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 Mai Trần Cảnh

Các Thẩm phán:

1. Ông Lại Huỳnh Tú;

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - 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 Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 06 tháng 7 và 19 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 145/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hủy hợp đồng mua bán nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2047/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7455/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hữu Q, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số 40 đường T, Phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Bùi Quang H theo văn bản ủy quyền số 00012093 ngày 10/6/2019 tại Văn phòng công chứng Đồng Tâm.

Địa chỉ: Số A27 C, Phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Hữu Q: Ông Vũ Văn T là luật sư của Văn phòng luật sư Nhật Việt, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 23/6 đường C1, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H theo văn bản ủy quyền số 008223 ngày 19/5/2022 tại Văn phòng công chứng Bến Nghé.

Địa chỉ: Số 133 T, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị P: Luật sư Trần Văn T và Luật sư Vũ Văn T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 40 đường T, Phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Văn phòng công chứng Tân Bình; Địa chỉ: Số 526-528, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng: Ông Đoàn Thanh H là Trưởng Văn phòng công chứng Tân Bình (có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1984

4. Trẻ Nguyễn Tiến Anh T, sinh năm 2010

5. Trẻ Nguyễn Tuấn A, sinh năm 2013.

Cùng địa chỉ: Số 144 D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của hai trẻ Nguyễn Tiến Anh T và Nguyễn Tuấn A có bà Nguyễn Thị Bích T là mẹ ruột.

(Bà T, trẻ Anh T và Tuấn A có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/10/2013, ông Trần Hữu Q có lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 022441/HĐ-MBN tại Văn phòng công chứng Tân Bình, theo hợp đồng thì ông Q bán cho bà Hoàng Thị P toàn bộ căn nhà và đất tại địa chỉ số 144 đường D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy CH00979 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/01/2013. Từ khi ký kết hợp đồng đến nay, mặc dù đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà P vẫn không chịu thanh toán tiền mua nhà, nên từ đó đến nay ông Q vẫn quản lý, sử dụng và cho thuê căn nhà trên. Do bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, công chứng số 022441 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, giữa ông Trần Hữu Q và bà Hoàng Thị P.

Ngày 17/12/2019, ông Trần Hữu Q có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Đầu năm 2006, thông qua một số mối quan hệ, ông Q có quen biết và nảy sinh quan hệ tình cảm với bà Hoàng Thị P, khi đó bà P không có nghề nghiệp ổn định, phụ bán cà phê, nên hàng tháng ông Q có chu cấp tiền bạc để cuộc sống bà P bớt khó khăn. Mối quan hệ tình cảm kéo dài đến năm 2012, lúc này ông Q 61 tuổi, lại bị bệnh tim mạch sợ sau này ông có chuyện gì thì bà P sẽ gặp khó khăn, nên ông Q đã để bà P đứng tên một số bất động sản mà gia đình ông đang sở hữu, trong đó có căn nhà số 144 D với điều kiện, sau khi đứng tên thì bà P phải ủy quyền lại toàn bộ tài sản trên để ông Trần Hữu Q “quản lý, định đoạt” tài sản. Sau đó ông sẽ cho thuê lại tài sản này và chuyển tiền thuê nhà cho bà P sinh sống, sau này khi bán căn nhà này cho người khác thì ông Q sẽ cho bà P một phần để lấy vốn làm ăn buôn bán. Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thì ông Q đã sang tên và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy CH01915 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/11/2013 mang tên bà P. Đồng thời ông Q ký hợp đồng cho Công ty TNHH thiết kế in ấn T thuê căn nhà trên với giá 9.000.000 đồng/tháng (trong 08 tháng đầu) sau này là 10.000.000 đồng. Tiền thuê nhà do ông Q trực tiếp nhận, sau đó ông chuyển khoản cho bà P để sinh sống. Nhưng thực tế do có mối quan hệ tình cảm với bà P nên hàng tháng ông Q chuyển cho bà P nhiều hơn số tiền cho thuê nhà. Cuối tháng 7/2017, ông Q bị đột quỵ trong tình trạng hôn mê, nghĩ rằng ông Q không qua khỏi nên bà P đã lập tức đơn phương hủy hợp đồng ủy quyền đã ký với ông Q một cách trái pháp luật nhằm chiếm đoạt tài sản của ông Q. Nay ông Q xác định việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại số 144 D, phường T, quận T cho bà P với mục đích che dấu nhằm duy trì mối quan hệ với bà P, hợp thức hóa khoản tiền mà ông đã chu cấp hàng tháng cho bà P để vợ ông không phát hiện. Việc mua bán là hoàn toàn không có, nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán và buộc bà Hoàng Thị P trả lại căn nhà và đất cho ông Trần Hữu Q và bà Lê Thị B.

Bị đơn bà Hoàng Thị P, có ông Phạm Hữu G (tại cấp sơ thẩm) và bà Nguyễn Thị Mỹ H (tại cấp phúc thẩm) là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà P và ông Q có ký hợp đồng mua bán căn nhà số 144 D, phường T, quận T như phía nguyên đơn trình bày, hai bên thỏa thuận số tiền mua bán là 700.000.000 đồng, ngay sau khi ký kết hợp đồng bà P đã thanh toán đủ số tiền trên nên cùng ngày bà P đã ký kết hợp đồng ủy quyền số công chứng 022448 cho ông Q thay mặt bà P tiến hành thủ tục sang tên, quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, bán, chuyển nhượng, thế chấp đối với nhà đất trên. Ngày 08/11/2013, bà P được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy CH01915 đối với căn nhà nêu trên. Bà P đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông Q và ông Q có viết giấy xác nhận đã nhận đủ tiền. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, vì lý do ý kiến của nguyên đơn đưa ra cùng với các tài liệu chứng cứ mang tính suy đoán không có thật. Việc mua bán căn nhà số 144 D, phường T, quận T giữa bà

P và ông Trần Hữu Q là có thật. Hợp đồng đã được công chứng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bà P đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà cho ông Q. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 022441/HĐ-MBN ngày 09/10/2013 thì phía đại diện của bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B có ý kiến trình bày như sau:

Bà là vợ hợp pháp của ông Trần Hữu Q, hai người có với nhau 03 người con chung. Bà P và ông Q có tình cảm sai trái từ năm 2006, đến năm 2011 bà P sinh con. Bà P ép ông Q phải ký giấy bán nhà cho bà P. Trong năm 2013, bà không thấy ông Q mang bất cứ khoản tiền nào về cho bà, nên theo bà việc ông Q bán nhà cho bà P là việc không bình thường, có nhiều khuất tất. Thực tế, ông Q không nhận từ bà P bất cứ khoản tiền nào. Giấy nhận tiền do ông Q viết và ký tên là do bà P ép ông Q viết để hợp thức hóa việc mua bán nhà lúc hai người còn mặn nồng. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà có ý kiến đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với giấy nhận tiền có nội dung Trần Hữu Q đã nhận của bà Hoàng Thị P số tiền 700.000.000 đồng, thì bà yêu cầu phía bị đơn phải cung cấp bản chính để Tòa án đối chiếu vì hiện nay trong hồ sơ chỉ có bản photo nên bà nghi ngờ về tính xác thực của giấy nhận tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Tân Bình có đơn xin xét xử vắng mặt và có ý kiến như sau:

Ngày 09/10/2013, Văn phòng công chứng Tân Bình có tiếp nhận và công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 022441/HĐ-MBN giữa bên bán, chuyển nhượng là Trần Hữu Q với bên mua, nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị P về việc mua bán chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 144 D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của bên bán là ông Trần Hữu Q theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN: CH00979 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 09/01/2013. Căn cứ quy định Luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, vào thời điểm công chứng, Công chứng viên tiến hành ký công chứng hợp đồng nêu trên theo sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, đáp ứng đủ điều kiện giao dịch có hiệu lực theo quy định, việc giao nhận tiền mua bán nhà (quy định tại Điều 2 hợp đồng công chứng) do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do vậy Văn phòng công chứng Tân Bình không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của trẻ Tuấn A và Anh T trình bày:

Bà T có quen biết với bà P, bà P cho bà T ở nhờ nhà tại số 144 D từ tháng 11/2019, không lấy tiền thuê nhà. Hiện nay, tại căn nhà trên có 03 nhân khẩu đăng ký tạm trú là bà T và 02 con bà T là Nguyễn Tiến Anh T, sinh năm 2010 và Nguyễn Tuấn A, sinh năm 2013. Khi ở nhờ nhà bà P, bà T có sửa nhà hết khoảng 100.000.000 đồng, tuy nhiên bà không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, bà sẽ làm việc với bà P sau. Về tranh chấp giữa ông Q và bà P, bà T không biết và không có ý kiến gì. Do công việc bà T không thể tới tòa được, bà T xin được vắng mặt các lần hòa giải, xét xử sau.

Bản án sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

“Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP322609 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 08/11/2013.

1.2. Hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Trần Hữu Q và bà Hoàng Thị P lập ngày 09/10/2013, số công chứng 022441/HĐ-MBN quyền số 04TP/CC tại Văn phòng Công chứng Tân Bình.

1.3. Buộc bà Hoàng Thị P giao trả nhà và đất tại địa chỉ số 144 D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Hữu Q. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020.

1.4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận T hủy cập nhật tên bà Hoàng Thị P tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP322609 do UBND Quận T cấp ngày 08/11/2013, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định cho ông Trần Hữu Q.

1.5. Tiếp tục duy trì Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 10/2017/QĐ-BPBD ngày 23/8/2017 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2017/QĐ-BPKCTT ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú cho đến khi thi hành xong bản án. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có hiệu lực thi hành ngay, không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, không bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.”

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

Ngày 12/4/2022, bị đơn – bà Hoàng Thị P nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 19/4/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Về tố tụng: Thành phần Hội đồng xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về nội dung: Theo đơn khởi kiện ban đầu thì ông Q yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán do bà P chưa thanh toán tiền mua nhà. Tại đơn khởi kiện này thể hiện ý chí của ông Q xác nhận có mua bán nhà với bà P. Sau đó, bị đơn xuất trình giấy xác nhận tiền thì ông Q mới thay đổi lời khai và có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cho rằng đây là hợp đồng giả cách và yêu cầu hủy hợp đồng. Theo diễn biến tâm lý thì hợp đồng mua bán nhà giữa ông Q và bà P không phải giả tạo, ý chí chuyển nhượng ông Q có từ đầu và đúng quy định của pháp luật. Liên quan đến quyền sở hữu nhà thì tại thời điểm ủy quyền, bà P phải là chủ sở hữu nhà mới ủy quyền cho ông Q và do ông Q, bà P có quan hệ tình cảm, có con chung nên tin tưởng không có biên bản bàn giao nhà. Ngoài ra theo vỏ bao hồ sơ (làm hồ sơ sang tên bà P) vừa giao nộp tại phiên tòa phúc thẩm thì trên đó có chữ viết của ông Q ghi rõ việc chuyển nhượng mua bán nhà cho bà P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp (thứ 2) của bị đơn trình bày bổ sung:

Về nội dung án sơ thẩm đã tuyên là không có cơ sở, án sơ thẩm không xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, không căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P. Bởi lẽ:

Thứ nhất, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên chủ quyền nhà và đất tại số 144 D giữa ông Q với bà P là đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật, đảm bảo điều kiện theo quy định Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thứ hai, không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên chủ quyền nhà và đất tại 144 D giữa ông Q và bà P nhằm che giấu giao dịch với bên thứ ba như bản án sơ thẩm nhận định. Giữa ông Q và bà P có quan hệ tình cảm, bà Phương ủy quyền cho ông Q không làm mất đi quyền sở hữu tài sản.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Các vấn đề liên quan đến vụ án nguyên đơn đã trình bày và đã được nhận định trong bản án sơ thẩm, bị đơn không xuất trình thêm chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát không rút kháng nghị. Các

đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Do Quyết định xét xử sơ thẩm, bản án gốc có sự khác nhau về tên Hội thẩm nhân dân đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và không phát biểu về nội dung vụ án.

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] Đơn kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Xét Văn phòng Công chứng Tân Bình; bà Nguyễn Thị Bích T, trẻ Nguyễn Tiến Anh T và Nguyễn Tuấn A (bà T là người đại diện hợp pháp) có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, luật sư Vũ Văn T là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt vào ngày 19/8/2022. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 09/10/2013, ông Trần Hữu Q và bà Hoàng Thị P ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 022441 quyền số 04 TP/CC tại Văn phòng công chứng Tân Bình. Cùng ngày, sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà thì các bên ký tiếp hợp đồng ủy quyền số 0022448/HĐ-UQ tại Văn phòng công chứng Tân Bình với nội dung bà P ủy quyền cho ông Q được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng và tặng cho... đối với căn nhà trên. Bên bán nhà là ông Trần Hữu Q vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà số 144 D. Tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 022441 quyền số 04 TP/CC ngày 09/10/2013 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, bên mua và bên bán không thoả thuận về thời gian giao nhận nhà ở theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 và thực tế các bên cũng không thực hiện các quyền và

nghĩa vụ mua bán nhà theo quy định tại các Điều 451, 452, 453 và 454 Bộ luật Dân sự năm 2005. Như vậy, việc ký kết hợp đồng mua bán nhà giữa các bên chỉ là hình thức, bên bán và bên mua không thực hiện việc bàn giao nhà cũng như thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà.

[2.2] Tại bản chuyển ngữ của bản ghi âm ngày 21/07/2017 ghi lại cuộc nói chuyện giữa bà Hoàng Thị P với bà Lê Thị B có nội dung: “...*Chị nên nhớ, con Tôm (cháu Linh) vẫn là con của anh thì bây giờ anh chỉ cho con cái đó, chỉ cho con anh thì đó. Anh hẳn cho con anh để sau này anh có chuyện gì để mẹ con em lấy cái tiền đó em nuôi con là lúc anh sang tên cho em thật sự sang tên cho em, em không cũng không biết nữa mà ông che ông đây, ông che ông đây rồi ông kêu ký ủy quyền này kia. Cái đó thật sự nếu em tham lam thì em không ký đâu chị...*”; “...*Chắc chắn một điều là em không đưa lại tại vì cái đó của anh Q ký cho em nuôi con, bởi vì hôm nay em nghĩ có anh Q ra em nói rõ ràng nếu như anh Q anh lấy lại anh sẽ gặp em anh lấy lại, còn nếu như nói để trả lại em sẵn sàng trả, đi thử AND đoàng hoàng nếu nó không phải là con của anh em trả lại hết...*”. Toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, bà P thừa nhận bà và ông Q có quan hệ tình cảm và đã có con chung, bà P không phản đối và xác định giọng nói trong đoạn ghi âm do bà B cung cấp là của bà. Như vậy, giữa lời khai của bà P và nội dung đoạn ghi âm trên phù hợp với lời khai của ông Q và đúng bản chất của Hợp đồng mua bán nhà và Hợp đồng ủy quyền được ký trong một ngày 09/10/2013 là giả cách, nội dung đoạn ghi âm thể hiện rõ bị đơn thừa nhận việc xác lập ký kết Hợp đồng mua bán nhà số: 022441/HĐ-MB với nguyên đơn là giả tạo nhằm mục đích là để cho con gái của nguyên đơn và bị đơn sau này, thực tế các bên không có giao dịch mua bán nhà. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 022441/HĐ-MBN ngày 09/10/2013 tại Văn phòng công chứng Tân Bình là giả tạo nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Mặt khác, theo bảng kê giao dịch tài khoản của ông Trần Hữu Q tại Ngân hàng TMCP Á Châu từ ngày 01/01/2014 đến ngày 25/8/2017, thể hiện người thuê nhà thanh toán tiền bằng hình thức chuyển vào tài khoản của ông Quyền, tuy nhiên ông Q không chuyển lại đúng số tiền thuê nhà cho bà P, mà chuyển tiền cho bà P thể hiện nội dung sinh hoạt chi tiêu, đóng tiền học cho trẻ Phương Linh là con chung của ông Q và bà P (số tiền chuyển nhiều hơn nhiều so với số tiền cho thuê nhà). Điều này thể hiện ông Q chuyển số tiền hàng tháng mục đích để chăm lo cho con chung của bà P - ông Q và ý muốn tặng cho căn nhà số 144 D cho con chung nhưng dưới hình thức bán nhà cho bà P. Do đó kháng cáo của bị đơn về nội dung này là không có cơ sở.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy án dân sự sơ thẩm do thành phần của Hội đồng xét xử sơ thẩm không đúng quy định. Thấy, theo Quyết định đưa vụ ra xét xử của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và biên bản phiên tòa ngày 04/4/2022 thì thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có Thẩm phán - Chủ Tọa phiên tòa là ông Lê Viết Hoàng Lâm, 02 Hội thẩm nhân dân gồm có ông Lê Ngọc Thanh và bà Trần Quang Cảnh. Tuy nhiên, tại Biên bản

ngợi án ngày 04/4/2022 và Bản án dân sự sơ thẩm gốc số 59/2022/DSST ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thì thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa là ông Lê Viết Hoàng Lâm, 02 Hội thẩm nhân dân là ông Lê Ngọc Thanh và bà Nguyễn Thị Mỹ Linh. Như vậy, thành phần của Hội đồng xét xử sơ thẩm không đúng nên căn cứ theo quy định khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hủy bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hủy Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Do bản án sơ thẩm bị hủy để xét xử lại nên sẽ được xem xét, giải quyết tại cấp sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà các đương sự đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án dân sự về cho Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được giải quyết lại khi vụ án được giải quyết lại.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2021/0035389 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Trần Cảnh