

Bản án số: 376/2024/DS-PT

Ngày: 26/4/2024

V/v tranh chấp đòi nhà, yêu cầu  
tuyên bố văn bản công chứng vô  
hiệu, tranh chấp quyền sử dụng  
đất ở và quyền sở hữu nhà ở.

**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 Huỳnh Thị Như Hà.

*Các Thẩm phán:* Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

Bà Lê Thị Anh Minh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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:** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 2 năm 2024, ngày 28 tháng 3 năm 2024, ngày 09 tháng 4  
năm 2024 và ngày 26 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ  
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 566/2023/TLPT-DS ngày  
06 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công  
chứng vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 416/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án  
nhân dân thành phố quận I bị kháng cáo.

Theo Quyết định hoãn phiên tòa số 1066/2024/QĐ-PT ngày 30/01/2024;  
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1157/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm  
2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4481/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 3  
năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4500/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4  
năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Vương Ngọc A, sinh năm 1985, (Có mặt).

Địa chỉ: Số 442 B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1970, (Có mặt).

Địa chỉ: Số 674A G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1979, (Có mặt). Địa chỉ: Số 161D/106/32D9 G, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 17509 ngày 08/9/2020 lập tại Văn phòng công chứng N).

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lâm Thị O, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số 674 G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Xuân P, sinh năm 1973, (Có mặt). Địa chỉ: 504 Q, P, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Lâm Thùy T, sinh năm 1981, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 674 G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Võ Xuân U, sinh năm 1975, (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 668 G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 94 – 96 Q, Phường T, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân quận I;

Địa chỉ: 387A S, Phường V, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Anh X – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận I, (Xin vắng mặt);

6. Bà Trần Thị Kim Y, sinh năm 1958, (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: 118/42/43 A1, phường B1, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Tạ Đình D1 , sinh năm 1976, (Có mặt).

Địa chỉ: 123 đường E1, Phường G1, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Nguyên đơn, Bà Vương Ngọc A trình bày:* Năm 2009, bà Lâm Thị H1 (bà ngoại của A) tặng cho Bà Vương Ngọc A 01 căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành Phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất ở số 014998, quyền số 04/TP/CC- SCC/HĐGD do Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/4/2009, trước bạ ngày 27/4/2009 và đăng bộ ngày 06/05/2009. Bà H1 mất ngày 07/02/2010.

Căn nhà trước đây để trống, sau đó Ông Nguyễn Văn E là cháu của bà H1 xin làm kho chứa cây gỗ và tập kết vật liệu xây dựng để kinh doanh. Khi làm hợp đồng tặng cho căn nhà nêu trên, bà đã thông báo cho Ông E biết và yêu cầu Ông E dọn đi nơi khác, Ông E hứa khi nào cần thì dời đi. Căn nhà hiện nay chỉ để chứa cây gỗ, không có người ở. Sau khi bà H1 mất, bà có yêu cầu Ông E trả nhà nhưng ông không trả. Bà yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường H, quận I hòa giải và ngày 08/10/2009, Ủy ban nhân dân Phường H có mời hai bên lên hòa giải nhưng Ông E không đồng ý trả nhà.

Ngoài ra, trước đó do Ông E sử dụng căn nhà để chứa gỗ và chiếm dụng tiền thuê nhà nên Bà A có yêu cầu Ông E phải bồi thường thêm số tiền có được từ thu nhập thực tế bị mất từ việc kinh doanh cho thuê nhà tạm tính từ tháng 05/2009 là 1.030.000.000 đồng. Nay Bà A xin rút lại yêu cầu này.

*Bị đơn – Ông Nguyễn Văn E trình bày:* Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn nhà tranh chấp nêu trên là của bà Trần Thị Kim Y đứng ra bán và ông Trần Văn I1 là đại diện các đồng thừa kế đứng tên trên giấy chứng nhận. Ông mua căn nhà trên từ bà Y với giá 50 lượng vàng SJC. Hai bên thỏa thuận, ông đưa trước 30 lượng thì bà Y giao nhà cho ông để sửa chữa, còn 20 lượng ông sẽ giao đủ khi bà Y hoàn tất sang tên chủ quyền. Sau khi nhận nhà từ tháng 05/2009, ông đã sửa chữa lại toàn bộ căn nhà và gắn đồng hồ điện, nước để sinh hoạt. Khi mua nhà, do còn độc thân, sợ lập gia đình ảnh hưởng đến tài sản riêng của mình nên ông nhờ bà Lâm Thị H1 (là dì ruột) đứng tên giùm ông, vì bà H1 sống độc thân, không chồng và sống nương tựa vào ông. Sau khi bà Y giao nhà, ông phải đưa tiếp cho bà Y 20 lượng vàng nên đã vay Ngân hàng ACB số tiền là 100.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm mới có tiền trả tiếp cho bà Y. Bà H1 đứng tên giùm một thời gian, đến cuối năm 2009, ông thấy bà H1 hay đau yếu nên ông có nói bà H1 sang tên lại căn nhà cho ông, đang lúc tiến hành thì bà H1 trở bệnh nặng, gia đình lo lắng cấp cứu. Sau khi chạy chữa cho bà H1 xong ông tiếp tục thủ tục sang tên căn nhà thì mới phát hiện toàn bộ giấy tờ nhà đã mất. Trong lúc lo cấp cứu cho bà H1, trong nhà chỉ còn ông Vương Vĩnh K1 (anh Bà A) ở nhà nên ông nghĩ do Phú lấy giấy tờ nhà. Sau đó, bà H1

thường xuyên trở bệnh, phải đi cấp cứu nên ông không còn thời gian nghĩ tới giấy tờ nhà cho đến khi bà H1 mất vào ngày 07/02/2010.

Khi bà H1 còn sống, ông Phú, Bà A không nuôi dưỡng mà còn ngược đãi, hành hạ nên không thể có việc bà H1 tặng cho Bà A căn nhà nêu trên. Hơn nữa tại thời điểm được tặng cho, bà H1 đã trở bệnh nặng, lúc tỉnh, lúc mê, không còn minh mẫn, phải đưa đi cấp cứu nhiều lần ở bệnh viện nên việc Bà A xuất trình giấy tờ tặng cho nhà do bà H1 lập có nhiều nghi vấn.

Căn nhà trên là do một mình ông đứng ra mua bán và thanh toán tiền cho bà Y, đúng như những gì bà Y đã trình bày với Toà; biên bản bàn giao nhà cũng là từ bà Y bàn giao cho ông, bà H1 không hề thanh toán bất cứ một khoản tiền nào cho bà Y. Vì vậy, không có cơ sở để nói rằng nhà này là do bà H1 mua của bà Y. Việc bà Y ký hợp đồng mua bán nhà với bà H1 là do thời điểm đó ông có nhờ bà H1 đứng tên chứ mọi giao dịch liên quan đến việc mua bán đều là do ông một mình trực tiếp thực hiện. Do bà H1 là dì ruột cùng sống chung với ông nên ông chỉ thoả thuận bằng miệng chứ hai dì cháu không có lập biên bản hay giấy tờ gì. Nguyên đơn cho rằng bà Y chỉ được phép làm thủ tục xây dựng nhà và sử dụng căn nhà chứ không có quyền bán nhà là không đúng vì giấy uỷ quyền ngày 22/3/1992 có ghi rõ bà Y được toàn quyền hoá giá đối với căn nhà trên.

Nay ông yêu cầu Toà án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70127170144 (hồ sơ gốc số 9071/2001) về việc sang tên từ bà Lâm Thị H1 cho Bà Vương Ngọc A – sinh năm 1985 trên giấy chứng nhận, hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà Lâm Thị H1 và Bà Vương Ngọc A.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không yêu cầu giải quyết về số tiền 300.000.000 đồng ông đã bỏ ra để sửa chữa nhà trong vụ án này. Việc bồi thường này ông sẽ khởi kiện ở một vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị O trình bày:* Trước đây bà có mua 02 lô đất hiện nay tọa lạc tại 04 căn nhà 594/38, 594/34/1A, 572/19/55/1B và 572/19/55/C1 tại đường Âu Cơ, Phường 10, quận I. Do tình huyết thống chị em và cháu, bà cả tin chọn sự tin tưởng chị ruột là bà Lâm Thị H1, bà có cho bà H1 biết và nhờ tới lui trông nom dùm diện tích đất này. Tuy nhiên, bà H1 tự ý phân lô để bán toàn bộ đất đai của bà cho người khác. Bà H1 bán bao nhiêu tiền vàng bà không biết, khi phát hiện sự việc, bà H1 đã lập giấy chứng nhận với nội dung thừa nhận đã bán toàn bộ 02 lô đất của bà với giá 12 lượng vàng. Trước khi chết, bà H1 hứa khi nào cần bà sẽ mua trả lại cho bà 02 lô đất khác tương tự hoặc tìm mua 02 căn nhà gần trả lại cho bà. Do đó, bà đồng ý mua 02 căn nhà số 13/4 (hiện nay 672/4) và 13/3 (hiện nay 672/2) G, Phường H, quận I và để bà H1 đứng tên do tình nghĩa chị em và bà H1 sống độc thân.

Khi bà H1 già yếu, bà đã yêu cầu bà H1 trả lại đất và căn nhà số 13/3 G, Phường H, quận I và sang tên cho bà. Nhưng lợi dụng bà H1 có dấu hiệu mất năng lực hành vi dân sự, ốm rất nặng không tự đi lại được và hoàn toàn không minh mẫn. Bà A đã ép buộc bà H1 ký kết hợp đồng tặng cho nhà số 13/3 G nhằm tâu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà H1 đối với bà. Tuy nhiên, hợp đồng cho tặng tại Văn phòng công chứng P, bà H1 không có giấy chứng nhận sức khỏe, không có nhân chứng, việc bà H1 chuyển giao tài sản cho Bà A mà không trả lại cho bà là không đúng pháp luật.

Năm 2010, Bà A lấy lý do căn nhà trên đã được tặng cho để khởi kiện Ông E. Bà đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ hợp đồng tặng giữa bà Lâm Thị H1 và Bà Vương Ngọc A đối với căn nhà số 13/3 G, buộc Bà A trả lại căn nhà và yêu cầu xác lập quyền sở hữu căn nhà số 13/3 G cho bà.

*Bà Trần Lâm Thùy T trình bày:* Việc tranh chấp bà hoàn toàn không biết và không có liên quan.

*Ông Võ Xuân U trình bày:* Năm 2000, bà H1 có cho ông để hàng ván ép và la phong nhựa, khi bà H1 mất, ông không còn để hàng nữa, chỉ còn khung sắt. Nếu Bà A lấy lại nhà thì ông dọn đi vì nhà này của bà H1 mua vào năm 2000. Ông là cháu và cũng là người làm cho bà H1. Ông không có tranh chấp và yêu cầu trong vụ án.

*Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Việc kiểm tra các giấy tờ do người yêu cầu công chứng xuất trình là đầy đủ và phù hợp với quy định của pháp luật, công chứng viên đã tiếp nhận, soạn thảo hợp đồng, hai bên đã đọc lại hợp đồng trước khi công chứng viên hướng dẫn hai bên ký trực tiếp vào từng trang hợp đồng theo đúng quy định của Luật Công chứng. Tại thời điểm công chứng, người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện và tự do thể hiện ý chí của mình. Việc công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 13/3 G giữa bà H1 và Bà A là theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

*Ủy ban nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Tại thời điểm đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/5/2009 cho Bà A đối với căn nhà số 13/3 G trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9071/2001 ngày 30/5/2001, căn cứ Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 014998/HĐ-TCN ngày 23/4/2009 do Phòng Công chứng P chứng nhận, Ủy ban nhân dân quận I đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Y trình bày:* Căn nhà các bên tranh chấp là di sản thừa kế do bà và các đồng thừa kế là ông Trần Văn M1, Trần Văn I1 và N1 sở hữu. Do ông Trần Văn I1 có hộ khẩu thường trú ở

13/3 G nên anh em thỏa thuận để ông L1 là đại diện đứng tên khai trình trên giấy chứng nhận cho thuận tiện. Ngày 22/3/1992 các đồng thừa kế thống nhất ủy quyền để bà được toàn quyền bán căn nhà và tùy nghi sử dụng căn nhà trên. Bà xác định bà chỉ mua bán nhà với Ông E và trực tiếp nhận tiền Ông E chứ bà giao dịch với bà H1. Ngày ký hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng thì bà nhờ anh ruột là ông L1 đứng ra ký bán vì ông L1 đang đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận, còn Ông E thì nhờ bà H1 ký tên bên mua. Bà khẳng định bà và ông L1 không bán nhà cho bà H1, việc ký hợp đồng công chứng mua bán với bà H1 là theo yêu cầu của Ông E chứ bà không nhận tiền từ bà H1. Mọi giao dịch từ thương thảo giá cả tới các lần giao tiền bà đều trực tiếp thực hiện với Ông E.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Đình D1 trình bày:* Việc mua bán nhà giữa ông và Bà A là hoàn toàn hợp pháp, được công chứng tại Phòng công chứng số 1 và Ủy ban nhân dân quận I đã cập nhật tên ông vào giấy chứng nhận. Vì vậy ông yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông đối với nhà và đất tại địa chỉ 672/2 (số cũ: 13/3) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước đó tại buổi làm việc ngày 23/12/2022, ông có yêu cầu Ông E là người đang chiếm hữu nhà bồi thường cho ông số tiền thuê nhà từ tháng 08/2019 tạm tính là 600.000.000 đồng. Nay ông xác định rút yêu cầu này và sẽ khởi kiện ở một vụ án khác nếu thấy cần thiết. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa ông và Bà A vô hiệu thì ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu mà sẽ khởi kiện để giải quyết ở một vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 752/2018/DS-ST ngày 21/11/2018, Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/5/2009 giữa bên bán là bà Trần Thị Kim Y và bên mua là Ông Nguyễn Văn E vô hiệu.*

*Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lâm Thị O về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tại Phòng Công chứng P giữa bà Lâm Thị H1 và Bà Vương Ngọc A; yêu cầu Bà Vương Ngọc A giao trả lại căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I và xác lập quyền sở hữu cho bà.*

*Chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn Bà Vương Ngọc A.*

*Buộc Ông Nguyễn Văn E có trách nhiệm giao trả căn nhà số 13/3 (Số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.*

*Không chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Văn E về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I được lập tại*

*Phòng Công chứng P giữa bà Lâm Thị HI và Bà Vương Ngọc A.*

*Không chấp nhận yêu cầu của Bà Vương Ngọc A về việc yêu cầu Ông Nguyễn Văn E phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 1.030.000.000 đồng.*

Ngày 28/11/2018, Ông Nguyễn Văn E có kháng cáo.

Ngày 06/12//2018, Bà Vương Ngọc A có kháng cáo.

Ngày 14/12/2018, bà Lâm Thị O có kháng cáo.

Ngày 20/12/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm P88/2019/DS-PT ngày 10/4/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Vương Ngọc A; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn E; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị O.*

*Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Sửa bản án sơ thẩm:*

*Bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án: "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" và "Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".*

*Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/5/2009 giữa bên bán là bà Trần Thị Kim Y và bên mua là Ông Nguyễn Văn E vô hiệu.*

*Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lâm Thị O về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tại Phòng Công chứng P giữa bà Lâm Thị HI và Bà Vương Ngọc A; yêu cầu Bà Vương Ngọc A giao trả lại căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và xác lập quyền sở hữu cho bà.*

*Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Bà Vương Ngọc A.*

*Buộc Ông Nguyễn Văn E có trách nhiệm giao trả căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Vương Ngọc A.*

*Không chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Văn E về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tại Phòng Công chứng P giữa bà Lâm Thị HI và Bà Vương Ngọc A; không chấp nhận yêu cầu của Ông E đối với yêu cầu công nhận*

*căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông.*

*Không chấp nhận yêu cầu của Bà Vương Ngọc A về việc yêu cầu Ông Nguyễn Văn E phải bồi thường thiệt hại với số tiền 1.030.000.000 đồng.*

Ngày 25/4/2019, Ông Nguyễn Văn E có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 02/8/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 163/QĐKNGĐT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm P69/2019/DS-GĐT ngày 08/11/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*1. Chấp nhận kháng nghị số 163/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/8/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.*

*2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm P88/2019/DS-PT ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 752/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp đòi nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” giữa nguyên đơn là Bà Vương Ngọc A với bị đơn là Ông Nguyễn Văn E; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị O, bà Trần Lâm Thùy T, ông Võ Xuân U, Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.*

Bản án dân sự sơ thẩm 416/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 đã tuyên xử:

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Vương Ngọc A về việc buộc Ông Nguyễn Văn E trả lại nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – Ông Nguyễn Văn E: Xác định căn nhà tại địa chỉ 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận số hồ sơ gốc: 9071/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2001) thuộc quyền sở hữu của Ông Nguyễn Văn E.*

*Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tại Phòng Công chứng P (số công chứng 014998, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2009) giữa bà Lâm Thị H1 và Bà Vương Ngọc A là vô hiệu.*



*Hủy nội dung thay đổi ngày 06/5/2009 tại mục VI trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70127170144 (hồ sơ gốc số 9071/2001 cấp ngày 30/5/2001) về việc cập nhật tên Bà Vương Ngọc A – sinh năm 1985 trong giấy chứng nhận.*

*Ông Nguyễn Văn E được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin điều chỉnh thông tin trên giấy chứng nhận đối với nhà và đất nêu trên.*

*Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị O về việc xác định nhà số 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Lâm Thị O và buộc Bà Vương Ngọc A trả nhà cho bà.*

*Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Ông Nguyễn Văn E phải bồi thường thiệt hại cho Bà Vương Ngọc A số tiền 1.030.000.000 (Một tỷ không trăm ba mươi triệu) đồng do Bà A rút lại yêu cầu.*

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

*Ngày 15/9/2023, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.*

*Ngày 20/9/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lâm Thị O kháng cáo một phần bản án; ông Tạ Đình D1 kháng cáo một phần bản án.*

*Ngày 20/9/2023, Viện kiểm sát nhân dân quận I kháng nghị toàn bộ Bản án số 416/2023/DS-ST ngày 7/9/2023, đề nghị huỷ án sơ thẩm.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Nguyên đơn trình bày:*

*Đề nghị sửa bản án sơ thẩm; bà xác định từ giai đoạn sơ thẩm cho đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà không có yêu cầu đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L1, ông M1, Bà N1 vào tham gia vụ án vì không biết họ có con hay không và hiện nay con ở đâu.*

*Bà H1 đã ký hợp đồng tặng cho bà theo hợp đồng tặng cho 014998 tại Phòng công chứng P ngày 23/4/2009 trước bạ ngày 27/4/2009 và đăng bộ ngày 6 /5/2009 là đúng trình tự thủ tục.*

*Ông E là cháu của bà H1 có xin bà H1 sử dụng căn nhà trên để làm nhà kho chứa gỗ; khi bà H1 ký hợp đồng tặng cho bà có thông báo cho Ông E, Ông E hứa khi nào bà cần thì dọn đi. Khi bà H1 mất bà đã yêu cầu Ông E chuyển đi nhưng Ông E không chuyển đi. Nhà không có người ở.*

*Bà đã rút yêu cầu Ông E trả tiền thuê nhà như yêu cầu trước đây.*

Việc bà bán nhà cho ông Bôn là hợp lệ sau khi bản án dân sự phúc thẩm lần đầu năm 2019 có hiệu lực pháp luật.

*Bị đơn trình bày:*

Tại phiên toà sơ thẩm và tại phiên toà hôm nay bị đơn không có yêu cầu đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của các ông bà Tâm, Ông M1, Ngọc vào tham gia vụ án vì không biết họ có con hay không và hiện nay con ở đâu.

Ông là người mua nhà 13/3 G, Phường H, quận I do bà Y làm đại diện và nhờ bà H1 đứng tên dùm, nhưng không ghi giấy vì bà H1 là di ruột, không chồng, sống độc thân, nương tựa vào ông, ông tin tưởng và do ông sắp kết hôn sợ ảnh hưởng đến vấn đề tài sản chung riêng. Khi nhận nhà 5/2009 ông tiến hành sửa chữa toàn bộ căn nhà và gắn đồng hồ điện nước sinh hoạt.

Ông có ký hợp đồng mua bán nhà tay với bà Y vì lúc đó nhà chưa làm xong giấy tờ; giá nhà 50 lượng, ông giao trước 30 lượng, 20 lượng còn lại giao khi nhận nhà. Do ông phải sửa chữa nhà và giao tiếp cho bà Y 20 lượng nên ông vay 100 triệu thời hạn 02 năm để trả tiếp cho bà Y.

Năm 2010, bà H1 bệnh nặng, gia đình lo cấp cứu, giấy tờ nhà ông nghi ngờ ông Phú, Bà A lấy. Sau đó Bà A lợi dụng việc bà H1 không minh mẫn tinh táo mà buộc bà H1 ký tặng cho. Do đó, ông đề nghị hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà H1-Bà A tại Phòng công chứng P.

Ông hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu của Bà H1, vì bên Bà O không cung cấp được tài liệu chứng cứ tiền bà H1 nợ Bà H1 liên quan đến căn nhà trên.

*Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Ông Võ Xuân P đại diện cho bà Lâm Thị O trình bày:* Bà H1 có 2 lô đất tọa lạc tại 04 căn nhà 594/38, 594/34/1A, 572/19/55/1 B và 572/19/55/C 1 tại Âu Cơ, phường 10, quận I và nhờ bà H1 trông nom, bà H1 đã tự ý bán lô đất cho người khác. Khi bị phát hiện bà H1 lập giấy chứng nhận nội dung đã bán 02 lô đất của bà với giá 12 lượng, nên bà đồng ý mua 02 căn nhà 13/4 (nay là 672/4) và 13/3 (nay là 672/2 G) Phường H quận Tân Bình và để bà H1 đứng tên. Khi bà H1 già yếu bà yêu cầu bà H1 trả đất và sang lại tên. Nhưng lúc này bà H1 có dấu hiệu mất năng lực hành vi và đến ngày 7/2/2010 bà H1 chết.

Bà H1 đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ hợp đồng tặng giữa bà Lâm Thị H1 và Bà Vương Ngọc A đối với căn nhà số 13/3 G, buộc Bà A trả lại căn nhà và yêu cầu xác lập quyền sở hữu căn nhà số 13/3 G cho Bà H1.

*Ông Tạ Đình D1 trình bày:* Việc mua bán nhà giữa ông và Bà A là hoàn toàn hợp pháp, được công chứng tại Phòng công chứng số 1 và Ủy ban nhân dân quận I đã cập nhật tên ông vào giấy chứng nhận. Vì vậy ông yêu cầu Tòa án

công nhận quyền sở hữu của ông đối với nhà và đất tại địa chỉ 672/2 (số cũ: 13/3) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước đó tại buổi làm việc ngày 23/12/2022, ông có yêu cầu Ông E là người đang chiếm hữu nhà bồi thường cho ông số tiền thuê nhà từ tháng 08/2019 tạm tính là 600.000.000 đồng. Nay ông xác định rút yêu cầu này và sẽ khởi kiện ở một vụ án khác nếu thấy cần thiết. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa ông và Bà A vô hiệu thì ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu mà sẽ khởi kiện để giải quyết ở một vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị 08/QĐ-VKS-DA ngày 20/9/2023:

Hồ sơ vụ án có hai văn bản ủy quyền: Tờ ủy quyền ngày 22/3/1992 và giấy thỏa thuận ngày 11/7/2001; do đó cần thiết đưa ông L1, M1, Bà N1 và bà Y vào tham gia tố tụng. Cấp sơ thẩm chỉ mới đưa bà Y vào tham gia vụ án, do Bà N1, ông L1, M1 đã chết nên cần đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của các ông bà trên vào tham gia vụ án để làm rõ ai mới là người được các đồng thừa kế ủy quyền định đoạt di sản thừa kế. Tại sao bà Y bán nhà cho Ông E năm 1999, nhưng đến năm 2001 ông L1 lại bán nhà cho bà H1. Từ đó làm rõ ông L1 có nhận tiền của bà H1 không, hay ông L1 chỉ là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở; có hay không việc bà H1 đứng tên dùm Ông E mới có cơ sở giải quyết vụ án, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thiếu sót không nhận định và tuyên án đối với nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy cập nhật biến động sang tên ông Tạ Đình D1 ngày 22/8/2019 trên giấy chứng nhận đứng tên Bà A.

Bản án sơ thẩm chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà H1 đối với việc xác định nhà 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I thuộc sở hữu của bà Lâm Thị O, nhưng không tuyên đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Lâm Thị H1 và Bà Vương Ngọc A.

Đối với hợp đồng tặng cho giữa bà H1 và Bà A, theo phía Bà H1 cho rằng tại thời điểm tặng cho bà H1 có minh mẫn không, giữa bà H1 và ông L1 có biên bản giao nhận tiền hay không nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

Do có vi phạm về tố tụng nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà A; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà O, ông Bồn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều

272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Y có đơn xin vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Lâm Thùy T, ông Võ Xuân U, Phòng Công chứng P vắng mặt không lý do mặt dù đã được tổng đạt hợp lệ nên Tòa xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Viện kiểm sát nhân dân quận I kháng nghị theo Quyết định số 08/QĐ-VKS-DS ngày 20/9/2023 đề nghị hủy án sơ thẩm vì không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của M1, ông L1, Bà N1 vào tham gia vụ án để làm rõ việc giao nhận tiền.

Theo Quyết định giám đốc thẩm P69/2019/DS-GĐT ngày 08/11/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Cần đưa ông Trần Văn Ông M1, ông Trần Văn I1, bà Trần Thị Kim Y, bà N1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ ai là người định đoạt di sản thừa kế; bà Y bán nhà cho Ông E từ năm 1999 nhưng đến năm 2001 ông L1 lại bán nhà cho bà H1, ông L1 có nhận tiền của bà H1 không hay chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở, có hay không việc bà H1 đứng tên dù Ông E nên đã hủy án sơ thẩm và phúc thẩm.

Quá trình thụ lý giải quyết lại vụ án, do ông Trần Văn I1 chết năm 2015, ông Trần Văn Ông M1 chết năm 2017 và bà N1 chết năm 2022 nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập được lời khai của bà Trần Thị Kim Y. Xét thấy theo quyết định giám đốc thẩm nêu trên thì việc đưa các ông bà đồng thừa kế ở trên vào tham gia tố tụng là để xác định bản chất của việc ủy quyền mua bán nhà là cho ông L1 hay bà Y mới đúng, chứ không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ gì đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của những người đã chết; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng này cũng không tham gia trực tiếp vào quan hệ ủy quyền nên triệu tập họ vào tham gia tố tụng chỉ nhằm xác định việc ủy quyền bán nhà cho bà Y hay ông L1 mới đúng là không cần thiết, vì khi triệu tập họ tham gia vào vụ án chỉ với tư cách là người làm chứng chứ không phải tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Trong trường hợp việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến hợp đồng mua bán trước đây giữa bà Y và Ông E, thì Ông E có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác nếu quyền lợi bị xâm hại theo quy định.

Nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận không yêu cầu triệu tập những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của các ông bà Tâm, Ông M1, Loan, Ngọc vào

tham gia vụ án, vì không biết những người này có con cái không, đang ở đâu và không cung cấp được tên hay địa chỉ của những người này.

Ông P đại diện cho Bà H1 cũng không biết rõ những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của những người trên ở đâu, và đề nghị Toà án hỗ trợ cung cấp về hộ tịch cũng như xác minh địa chỉ của những người trên.

Như nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của Ông P là có cơ sở.

Đối với nội dung yêu cầu của bị đơn yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên ông Tạ Đình D1; yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị O về việc hủy hợp đồng tặng cho giữa bà H1 cho Bà A thì bản án sơ thẩm có nêu nội dung trình bày yêu cầu của đương sự và nhận định quyền về tài sản tranh chấp nhưng không tuyên là có tiêu sót nên cần bổ sung.

*Về nội dung kháng cáo:*

*Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.*

Về nguồn gốc căn nhà 13/3 (số mới là 672) G, Phường H, quận I là của ông Trần Văn Thuộc (chết năm 1968) và bà Trần Thị Rỡ (chết năm 1985).

Ngày 22/3/1992, các đồng thừa kế gồm các ông bà Trần Văn Ông M1, Trần Văn II, Trần Thị Kim Y, Trần Thị Ngọc Ánh lập tờ uỷ quyền có xác nhận chữ ký tại Ủy ban nhân dân Phường H quận I, cùng thoả thuận: “Ủy quyền cho bà Trần Thị Kim Y đứng ra hợp thức hoá căn nhà và làm giấy phép xây dựng ngôi nhà trên và tùy nghi sử dụng sau này. Nếu có ai tranh tụng về chủ quyền căn nhà, chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Ngày 30/5/2001, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9071/2001 cho căn nhà trên do ông Trần Văn II đại diện các đồng thừa kế đứng khai trình.

Ngày 01/8/2001, ông Trần Văn II ký hợp đồng mua bán căn nhà 13/3 G, Phường H, quận I cho bà Lâm Thị H1 (ông L1 hành động nhân danh cá nhân, có sự ưng thuận của các đồng thừa kế khác) với giá bán 50 lượng vàng, hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng P, TP.HCM, đã cập nhật sang tên bà H1 ngày 24/8/2001.

Xét việc mua bán chuyển nhượng giữa bà H1 và ông L1 là đúng quy định pháp luật tại Điều 443 Bộ luật Dân sự năm 1995, giữa hai bên không có tranh chấp gì về khoản tiền mua bán giao nhận, tại Điều 3 hợp đồng mua bán ngày 01/8/2001 cũng có ghi rõ nội dung :“ ...bên A (ông L1) đã nhận trước số tiền 30 lượng vàng, số còn lại sẽ giao khi hoàn tất thủ tục mua bán và giao nhà..”.

Ngày 23/4/2009, bà Lâm Thị H1 lập hợp đồng tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất trên cho Bà Vương Ngọc A (tại Phòng công chứng P, số công chứng 014998, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2009); Bà A đã cập nhật thay đổi chủ quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở cho Bà A ngày 06/5/2009.

Xét các thủ tục mua bán chuyển nhượng cũng như tặng cho trên là đúng quy định pháp luật, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

*Xét yêu cầu phản tố của Ông E:*

Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà 13/3 G, Phường H quận I lập tại Phòng công chứng P giữa bà H1 và Bà A.

Xét bị đơn trình bày căn nhà trên bị đơn mua của bà Y ngày 17/5/1999 theo hợp đồng tay với giá 50 lượng vàng, phía bà Y ký nhận 30 lượng vàng ngày 17/5/2001 và ngày 21/9/2001 bà Y ký nhận 20 lượng vàng, Ông E nhờ bà H1 đứng tên dùm.

Xét hợp đồng mua bán nhà giữa Ông E và bà Y này không được công chứng theo quy định pháp luật; mặt khác không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà Y được sự đồng ý của M1, ông L1, Bà N1 khi bán căn nhà trên cho Ông E; nên hợp đồng mua bán trên vô hiệu cả về nội dung và hình thức.

Đối với việc Ông E cho rằng căn nhà trên ông nhờ bà H1 đứng tên dùm nhưng không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện sự việc trên.

Cấp sơ thẩm nhận định dựa trên tờ ủy quyền ngày 22/3/1992; dựa trên lời trình bày của Ông E khi ký hợp đồng mua bán nhà, do ông L1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận nên bà Y thống nhất để ông L1 ký tên bên bán, còn việc mua bán giao nhận tiền ông chỉ biết trao đổi với bà Y. Quá trình giải quyết vụ án, bà Y cũng thừa nhận việc ủy quyền cho ông L1 ký mua bán chỉ là hình thức do ông L1 đứng tên trên giấy chứng nhận chứ thực sự việc thương lượng mua bán từ giá cả đến giao nhận tiền đều do bà quyết định, và cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa bà H1 và ông L1 chỉ là hình thức còn bản chất việc mua bán được giao kết giữa Ông E và bà Y để chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông E là không có cơ sở, vì các giao dịch trên không đúng quy định pháp luật và không có sự xác nhận giữa 03 bên là người bán, người mua và người đứng tên dùm.

Đối yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên từ bà Lâm Thị H1 thay cho Bà Vương Ngọc A trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70127170144 (số hồ sơ gốc: 9071/2001) cấp ngày 30/5/2001 của bị đơn và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà 13/3 G được lập tại Phòng công chứng P giữa bà Lâm Thị H1 với Bà Vương Ngọc A của bị đơn và Bà H1, Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã nhận định ở trên hợp đồng mua bán và tặng

cho của bà H1 là đúng quy định pháp luật; hợp đồng chuyển nhượng của Ông E, bà Y vi phạm cả về nội dung, hình thức và không có cơ sở chứng minh việc bà H1 đứng tên dùm Ông E nên yêu cầu trên của Ông E là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Kháng cáo của nguyên đơn về nội dung công nhận hợp đồng tặng cho là có cơ sở.

*Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị O:*

Yêu cầu xác định nhà đang tranh chấp thuộc sở hữu của Bà H1 và buộc Bà Vương Ngọc A giao nhà cho Bà H1. Xét phía Bà H1 trình bày: Bà H1 đã dùng 02 lô đất của Bà H1 để bán cho người khác được 12 lượng vàng, sau đó bà H1 hứa sẽ mua 02 lô đất khác bù lại trong đó có căn nhà 13/3 G nhưng Bà H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của Bà H1.

Đối với yêu cầu của Bà H1 về việc buộc bà H1 trả lại 24 lượng vàng SJC, xét yêu cầu này Bà H1 đưa ra sau khi Tòa án đã mở phiên họp công khai chứng cứ nên theo quy định tại Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là có cơ sở, Bà H1 có quyền khởi kiện giải quyết ở vụ án khác theo quy định.

*Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Đình D1:*

Đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn phản tố của Ông E, chấp nhận yêu cầu của Bà A; công nhận và bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của ông Bồn đối với tài sản 13/3 (số mới 672/2) G, Phường H, quận I ông nhận chuyển nhượng của Bà A.

Xét ngày 22/8/2019, Bà A đã chuyển nhượng cho ông Tạ Đình D1 căn nhà trên.

Như đã phân tích trên thủ tục mua bán chuyển nhượng của bà H1 đối với ông L1 là đúng quy định. Bà H1 có đủ quyền sở hữu đối với căn nhà 13/3 G, Phường H quận I, sau đó bà H1 tặng cho Bà A hợp pháp, Bà A đã được cập nhật sang tên theo đúng quy định nên Bà A có quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà trên, do đó việc thực hiện chuyển nhượng của Bà A cho ông Bồn là đúng quy định. Yêu cầu kháng cáo của ông Bồn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Như vậy, yêu cầu của Ông E về việc hủy cập nhật tên ông Tạ Đình D1 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Xét cấp sơ thẩm không tuyên nội dung này là có thiếu sót nên cần bổ sung.

Đối với yêu cầu của Bà A về bồi thường thiệt hại số tiền 1.030.000.000đ do Bà A đã rút yêu cầu nên Tòa sơ thẩm đình chỉ.

Đối với số tiền 300.000.000đ Ông E trình bày đã bỏ ra để sửa chữa nhà Ông E không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên xét cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ông E là không có cơ sở; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Vương Ngọc A là có cơ sở; kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị O là không có cơ sở; kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Đình D1 là có cơ sở.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc hủy bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí gồm 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 06079 ngày 10/12/2010 và số tiền 21.450.000đ theo biên lai nộp tạm ứng án phí 0007550 ngày 04/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I.

Bị đơn Ông E phải nộp án phí đối với yêu cầu hủy cập nhật, hủy hợp đồng tặng cho, công nhận quyền sở hữu không được chấp nhận là 700.000đ được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.245.061đ, Ông E được nhận lại 27.545.061đ theo biên lai AB/2010/07182 ngày 06/9/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I.

Bà Lâm Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu độc lập không được chấp nhận; Bà H1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Bà H1 được miễn án phí.

Về chi phí tố tụng các đương sự đã nộp đủ và không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà A không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho Bà A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0023618 ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận I.

Ông Tạ Đình D1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0023647 ngày 20/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận I.

Bà Lâm Thị Thuỷ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 136, Điều 443 Bộ luật dân sự 1995;

Pháp lệnh án phí lệ phí toà án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết 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 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật người cao tuổi;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Vương Ngọc A;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Đình D1;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị O;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 08/QĐ-VKS-DA ngày 20/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân quận I.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 416/2023/DS-ST ngày 7/9/2023 của Toà án nhân dân quận I;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng tặng cho căn nhà 13/3 (số mới là 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh lập tại Phòng công chứng P giữa bà Lâm Thị H1 và Bà Vương Ngọc A có hiệu lực. Buộc Ông Nguyễn Văn E có trách nhiệm giao trả nhà đất tại số 13/3 (số mới là 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Vương Ngọc A.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/5/2009 giữa bên bán là bà Trần Thị Kim Y và bên mua là Ông Nguyễn Văn E vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn Bà Vương Ngọc A về việc buộc Ông Nguyễn Văn E phải bồi thường thiệt hại cho Bà A số tiền 1.030.000.000đ do Bà A rút yêu cầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Văn E về việc:

Hủy hợp đồng tặng cho căn nhà 13/3 (số mới là 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh lập tại Phòng công chứng P giữa bà Lâm Thị H1 và Bà Vương Ngọc A;

Công nhận căn nhà số 13/3 (số mới là 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Ông E;

Hủy cập nhật sang tên căn nhà số 13/3 (số mới là 672/2) G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Tạ Đình D1 ngày 22/8/2019.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị O về việc:

Hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) Lạc Long Quận, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tại Phòng Công chứng P giữa bà Lâm Thị H1 và Bà Vương Ngọc A;

Xác định căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) Lạc Long Quận, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bà H1 và buộc Bà Vương Ngọc A giao nhà cho Bà H1.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho Bà Vương Ngọc A tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 06079 ngày 10/12/2010; 21.450.000đ (Hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0007550 ngày 04/1/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I. Hoàn trả cho Bà Vương Ngọc A tiền án phí, lệ phí đã nộp là 21.450.000đ (Hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0016081 ngày 01/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn E phải chịu án phí là 700.000đ (Bảy trăm nghìn đồng), số tiền này được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 28.245.061đ (Hai mươi tám triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi một đồng) theo biên lai thu số AB/2010/07182 ngày 06/9/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I. Ông E được nhận lại 27.545.061đ (Hai mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi một đồng).

Hoàn lại cho Ông E số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0016373 ngày 02/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I.

Hoàn lại cho Bà H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 00749 ngày 13/8/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Vương Ngọc A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho Bà A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0023618 ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận I.

Hoàn lại cho ông Bồn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0023647 ngày 20/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận I.

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.

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;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS ;
- Tòa án nhân dân ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Thị Như Hà**