

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ H

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

Bản án số: 720/2024/DS-PT

Ngày 06 tháng 9 năm 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đòi nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, hủy nội dung cập nhật và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ H

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố H tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024 và ngày 06 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 433/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024 về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đòi nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, hủy nội dung cập nhật và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3009/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954 (có mặt; vắng mặt lúc tuyên án);

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phạm Thanh D, sinh năm 1978; Địa chỉ liên lạc: Số B, đường D Phường A, Quận H, Thành

phố H (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 03/3/2015 tại Phòng C3, Thành phố H, số D, quyền số 3) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thị Thanh H – Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: P.903 - L.01, Tầng I, Tòa nhà D, số C L, phường B, Quận A, Thành phố H.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Vũ Duy M1, sinh năm 1960 (vắng mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số D N, Phường E, Quận C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn: Ông Đồng Anh T, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F Đ, Phường H, quận T, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập ngày 29/8/2018 tại Văn phòng C4, Thành phố H, số A, quyền số 08).

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

1/ Ông Huỳnh Minh H1, sinh năm 1957 (chết ngày 04/01/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Minh H1: Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ liên lạc: Số H, đường T, phường T, Quận G, Thành phố H.

2/ Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ liên lạc: Số H, đường T, phường T, Quận G, Thành phố H.

3/ Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1946 (vắng mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số B L, phường B, Quận A, Thành phố H (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 02/4/2015 tại Văn phòng C5, Thành phố H, số C).

4/ Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: D Belle Glade DR R, Hoa Kỳ.

5/ Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, Tổ I, Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H3 và bà Nguyễn Thị T2: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số B L, phường B, Quận A, Thành phố H (Hợp đồng ủy quyền của bà Nguyễn Thị T2 lập ngày 09/4/2015 tại Đ4 tại Washington D, Hoa Kỳ chứng nhận số: 147/CNLS-2015; Hợp đồng ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H3 lập ngày 02/4/2015 tại Văn phòng C5, số C).

6/ Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1958 (có mặt; vắng mặt lúc tuyên án);

Địa chỉ: Số E T, Khu phố E, phường T, Quận G, Thành phố H.

7/ Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, Đường số E, phường T, quận B, Thành phố H.

8/ Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1966 (có mặt; vắng mặt lúc tuyên án);

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

9/ Bà Võ Thị Đ1, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, Lầu B, Chung cư T, số D Á, Phường D, Quận A, Thành phố H.

10/ Bà Võ Thị T3, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, khóm V, phường N, thị xã C, tỉnh An Giang.

11/ Ông Đặng Ngọc C1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

12/ Bà Trần Thị Kim T4, sinh năm 1970 (vắng mặt);

13/ Chị Đặng Ngọc Kim N, sinh năm 2003 (vắng mặt);

14/ Trẻ Đặng Ngọc Bảo N1, sinh năm 2007 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Bảo N2: Ông Đặng Ngọc C1 và bà Trần Thị Kim T4 (vắng mặt);

15/ Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1983 (vắng mặt);

16/ Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1954 (vắng mặt);

17/ Ông Nguyễn Vũ Vĩnh P1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

18/ Bà Nguyễn Thụy Ngọc B, sinh năm 1973 (vắng mặt);

19/ Bà Phạm Thị Hồng L1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

20/ Chị Nguyễn Ngọc Trúc M2, sinh năm 2005 (vắng mặt);

21/ Trẻ Nguyễn Vũ Thiên B1, sinh ngày 03/9/2006 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Thiên Bảo: Ông Nguyễn Vũ Vĩnh P1 (vắng mặt);

22/ Bà Nguyễn Phạm Thanh T7, sinh năm 1987 (vắng mặt);

23/ Trẻ Nguyễn Bảo N3, sinh năm 2016 (vắng mặt);

24/ Trẻ Nguyễn Bảo Y, sinh năm 2020 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H;

Người đại diện theo pháp luật của hai trẻ Bảo N3 và Bảo Y: Bà Nguyễn Phạm Thanh T7 và ông Nguyễn Hoàng P2 (Ông Nguyễn Hoàng P2 sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: E Ấp E, xã Đ, huyện B, Thành phố H;

25/ Phòng C3, Thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huỳnh Phương V, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: I - I N, Phường G, Quận E, Thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 02/3/2020).

26/ Ủy ban nhân dân Quận H5, Thành phố H;

Trụ sở: Số 4, đường Dương Quang Đông, Phường 5, Quận 8, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Quang Huy Q - Phó Trưởng phòng - Phòng T13 (Giấy ủy quyền số 759/UBND-TNMT ngày 05/5/2021) (vắng mặt).

27/ Văn phòng C6, Thành phố H;

Trụ sở: Số 214/B2, đường Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B N, phường N, Quận A, Thành phố H (Giấy ủy quyền số 230/VPCC ngày 01/12/2021).

28/ Văn phòng C7 (tên cũ: Văn phòng C5), Thành phố H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân T8 - Trưởng Văn phòng (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, đường N, Phường F, Quận C, Thành phố H.

29/ Bà Võ Lan P3, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: A T, Lô C V, phường C, Quận A, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P3:

29.1/ Bà Phạm Võ Phương D1, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: A T, Lô C V, phường C, Quận A, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập ngày 14/7/2020 tại Văn phòng C8, Thành phố H, số E, quyền số 07).

29.2/ Bà Nguyễn Thị T9, sinh năm 1985 (có mặt);

29.3/ Ông Dương Hồng D2, sinh năm 1997 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số F N, Phường A, Quận E, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập ngày 25/12/2020 tại Văn phòng C9, Thành phố H, số A, quyền số 12).

30/ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H;

Trụ sở: Số A, P, Phường G, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh T10, sinh năm 1977 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (vắng mặt);

Địa chỉ: D D, Phường E, Quận H, Thành phố H (Giấy ủy quyền số 6691/GUQ-VPĐK-HC ngày 27/7/2023).

31/ Ông Phạm Văn Đ2, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Thanh H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M (có ông Nguyễn Phạm Thanh D là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H là di sản thừa kế do cha mẹ bà M là cụ Nguyễn Thanh S (chết năm 1972) và cụ Nguyễn Thị N4 (chết năm 1998) để lại. Cụ S và cụ N4 chết không có di chúc.

Cụ Nguyễn Thanh S và cụ Nguyễn Thị N4 có 08 người con chung: Ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 (định cư ở Hoa Kỳ), ông Nguyễn Thanh H3, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Thanh M3 (chết năm 1975) và bà Nguyễn Thị M.

Năm 2009, để tiện cho việc xin giấy phép sửa chữa nhà nên ông P, bà L, bà C đã đồng ý cho bà M đứng tên trên Giấy chứng nhận. Còn ông Đ, ông H3, bà T2 không đồng ý.

Ngày 18/3/2009, bà Nguyễn Thị M được Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc: 1052/2009/GCN đứng đại diện cho những người thừa kế.

Do có quan hệ quen biết nên bà M có cho ông Huỳnh Minh H1, bà Huỳnh Thị H2 mượn giấy tờ căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H để thế chấp vay tiền của ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X để hùn vốn làm ăn với Công ty M4 theo Giấy mượn nhà ngày 07/4/2011. Cùng ngày, ông H1 và bà H2 yêu cầu bà M ra Phòng công chứng làm thủ tục vay mượn dưới hình thức hợp đồng mua bán nhà cho bên cho vay là ông M1. Lúc đầu bà M không đồng ý, nhưng ông M1 và ông H1 nói đây chỉ là mượn giấy tờ để thế chấp vay tiền và hứa 06 tháng sau sẽ hoàn lại giấy tờ nhà cho bà M, đồng thời hủy hợp đồng mua bán nhà. Do không hiểu biết pháp luật và tin tưởng bạn nên bà M đã ký vào hợp đồng bán nhà và không làm thủ tục đăng bộ.

Tuy nhiên, vợ chồng ông H1, bà H2 đóng tiền lãi vay cho ông M1 được 05 tháng thì không đóng nữa nên vợ chồng ông M1, bà X đã làm thủ tục sang tên chủ quyền nhà và ép buộc bàn giao nhà. Vì vậy, ngày 28/3/2012, bà có làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Duy M1. Tuy nhiên, do thấy không phù hợp với quy định của pháp luật và không đúng với thực tế, nên ngày 04/6/2019 bà M đã thay đổi nội dung khởi kiện như sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà số: 002163 ký ngày 07/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Duy M1 về việc mua bán nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H vô hiệu;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 18/3/2009 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 22/12/2011;

- Buộc ông Huỳnh Minh H1, bà Huỳnh Thị H2 trả lại toàn bộ số tiền đã vay cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X.

Nhà đất số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H từ ngày được cấp giấy chứng nhận đến nay không thay đổi kết cấu, hiện trạng vẫn như cũ, không sửa chữa gì. Nhà đất nói trên hiện không cho ai thuê. Ngoài những người nói trên, thì hiện nay cũng không còn ai khác cư trú tại nhà.

* Nguyên đơn thống nhất lấy giá trị nhà đất tranh chấp theo giá mà ông Vũ Duy M1 bán cho bà Võ Lan P3 5.700.000.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án. Nguyên đơn đã được Tòa án giải thích các quy định của pháp luật có liên quan đến việc định giá hoặc thẩm định giá tài sản tranh chấp theo giá thị trường thời điểm hiện nay làm căn cứ giải quyết vụ án, nhưng nguyên đơn không yêu cầu định giá, không yêu cầu thẩm định giá.

** Tại phiên hòa giải ngày 07/12/2023, nguyên đơn xác định yêu cầu:*

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số: 002163 ký ngày 07/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Duy M1 về việc mua bán căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 18/3/2009 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 22/12/2011;

- Buộc ông Huỳnh Minh H1, bà Huỳnh Thị H2 trả lại toàn bộ số tiền đã vay cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X là 2.700.000.000 đồng;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số: 006755, quyền số 02 ký ngày 19/6/2020 tại Văn phòng C6, Thành phố H giữa ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X với bà Võ Lan P3 về việc mua bán nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H;

- Tuyên hủy nội dung cập nhật tên bà Võ Lan P3 do Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật ngày 25/6/2020.

Ngoài các yêu cầu nói trên, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn không nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên không yêu cầu giải quyết. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của bà Võ Lan P3. Nguyên đơn đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Thanh H3.

Đồng bị đơn ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X (cùng ủy quyền cho ông Đồng Anh T đại diện) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 07/4/2011, ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị M có ký hợp đồng mua bán căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H, việc mua bán là tự nguyện. Ông M1 đã đóng thuê cho Nhà nước đầy đủ, đăng bộ ngày 22/12/2011. Do chưa có chỗ ở nên bà M nhờ ông M1 cho bà M thuê lại căn nhà với thời hạn 06 tháng. Bà M tự ý cho 03 người cùng ở nhờ là ông Đặng Ngọc C1, bà Trần Thị Kim T4, bà Nguyễn Thị Thanh T5 mà không xin ý kiến ông M1. Hết thời hạn, ông M1 đã liên hệ nhiều lần với bà M và những người ở nhờ nhưng bà M và những người ở nhờ không trả nhà cho ông M1 khiến ông M1 không có chỗ ở ổn định, kinh tế gặp nhiều khó khăn.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh H3 và ông Nguyễn Thành Đ, vì: Việc mua bán giữa bà Nguyễn Thị M và bị đơn đã được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận, bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả đủ số tiền

mua nhà là 2.700.000.000 đồng, đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và đã được cập nhật chủ sở hữu trên giấy chứng nhận.

Do nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà, nên bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà Nguyễn Thị M và những người đang cư trú tại nhà đất số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H tại thời điểm thi hành án phải giao nhà đất này cho bị đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn chỉ có một yêu cầu phản tố này.

Nếu yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh H3 và ông Nguyễn Thành Đ được chấp nhận, thì bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, buộc bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho bị đơn số tiền bằng đúng với số tiền mà bị đơn đã bán nhà cho bà Võ Lan P3 là 5.700.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Minh H1 và bà Huỳnh Thị H2 không liên quan đến việc mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn không giao tiền mua nhà cho ông H1, bà H2 mà giao tiền cho người bán nhà là bà Nguyễn Thị M, nên bị đơn không đồng ý nhận tiền từ ông H1 và bà H2.

Hiện nay bị đơn đã bán nhà đất nói trên cho bà Võ Lan P3 với giá 5.700.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong thủ tục mua bán nhà tại cơ quan có thẩm quyền, bà Võ Lan P3 đã được cập nhật tên chủ sở hữu trên giấy chứng nhận. Bà P3 đã giao đủ số tiền mua nhà cho bị đơn, nhưng bị đơn vẫn chưa giao được nhà cho bà Võ Lan P3 vì bà Nguyễn Thị M và gia đình bà M vẫn đang ở trong đó. Vì vậy, bị đơn đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Võ Lan P3. Bị đơn không tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với bà Võ Lan P3 và đồng ý giao nhà cho bà Võ Lan P3.

Bị đơn thống nhất lấy giá trị nhà đất tranh chấp theo giá mà bị đơn bán cho bà Võ Lan P3 5.700.000.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án. Bị đơn đã được Tòa án giải thích các quy định của pháp luật có liên quan đến việc định giá hoặc thẩm định giá tài sản tranh chấp theo giá thị trường thời điểm hiện nay làm căn cứ giải quyết vụ án, nhưng bị đơn không yêu cầu định giá, không yêu cầu thẩm định giá. Nhà đất hiện nay không thay đổi gì về kết cấu, hiện trạng đúng như trong giấy chứng nhận. Bị đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng mà bị đơn đã nộp tạm ứng (nếu có).

Ông Đồng Anh T có đơn đề nghị ngày 25/01/2024 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị H2 và ông Huỳnh Minh H1 trình bày tại hồ sơ vụ án như sau:

Ông bà là vợ chồng, ông bà có hùn vốn với bà Võ Thị Thu Y1 để hoạt động kinh doanh thẻ cào điện thoại với Công ty M4 nên ông bà có mượn giấy tờ căn nhà số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H của bà Nguyễn Thị M để cầm cố,

thể chấp cho ông Vũ Duy M1 vay số tiền 2.700.000.000 đồng như trình bày của nguyên đơn là đúng. Việc làm ăn kinh doanh thất bại, ông bà nhận thấy có trách nhiệm trả số tiền trên cho ông M1 để vợ chồng ông M1 trả lại nhà cho bà M nhưng hiện nay bà Y1 đã bỏ trốn, đang bị truy nã, chưa thu hồi được tiền để trả cho ông M1.

Ông bà đã sử dụng toàn bộ số tiền đã vay để kinh doanh. Việc lập thủ tục mua bán nhà giữa các bên cũng là tự nguyện, bà M trực tiếp ký tên bán nhà, nhận tiền từ ông M1 đưa cho vợ chồng ông bà và bên mua đã đứng tên chủ quyền. Ông bà nhận trách nhiệm hoàn trả cho bà M giá trị căn nhà như theo biên bản định giá đã được Tòa án xác định nếu như yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, việc trả tiền sẽ được thực hiện khi cơ quan bảo vệ pháp luật bắt được xử lý hình sự đối với bà Y1. Hiện tại, gia đình ông bà cũng đang gặp khó khăn về kinh tế, phải ở nhà thuê, không có điều kiện để giải quyết ngay kỹ phần thừa kế cho các anh em của bà M.

Tại Bản tự khai ngày 08/11/2023, bà Huỳnh Thị H2 trình bày:

Bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Minh H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà từng khai bà và ông H1 mượn bản chính giấy tờ căn nhà số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H của bà Nguyễn Thị M thế chấp cho ông Vũ Duy M1 để vay số tiền 2.700.000.000 đồng, nhưng hiện tại bà không có chứng cứ gì về việc vay tiền này để cung cấp cho Tòa án. Bà giữ nguyên lời khai của bà tại hồ sơ vụ án, không có thay đổi.

Ông Huỳnh Minh H1 chết ngày 04/01/2021, ông H1 chết không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của ông H1 bao gồm:

Mẹ ruột: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1933, chết năm 2020. Cha ruột: Huỳnh Văn C2. Bà H2 không biết năm sinh, năm mất của ông C2 nhưng ông C2 chết trước bà R vài năm. Bà không có giấy khai sinh, khai tử, nơi cư trú cuối cùng của cha mẹ ông H1 để cung cấp cho Tòa.

Bà là vợ của ông H1. Ông H1 không có con ruột, không có con nuôi. Ông H1 chết không để lại tài sản gì, bà là người duy nhất thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H1.

Bà không biết giá nên không thỏa thuận giá. Đối với giá trị nhà đất tranh chấp mà các bên thống nhất theo giá mà ông Vũ Duy M1 bán cho bà Võ Lan P3 là 5.700.000.000 đồng, bà đồng ý lấy làm căn cứ giải quyết vụ án. Bà không yêu cầu định giá, không yêu cầu thẩm định giá.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý với việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị M yêu cầu bà và ông H1 trả lại số tiền 2.700.000.000 đồng cho ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X, do hiện

tại bà không có tài sản gì và đang đau bệnh. Đối với các yêu cầu khác của các đương sự, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có tranh chấp vụ vay tiền với ông Vũ Duy M1 cũng như không có tranh chấp việc mượn giấy tờ nhà của bà Nguyễn Thị M. Bà không có yêu cầu độc lập, cũng không có bất kỳ yêu cầu nào trong vụ án.

Bà Huỳnh Thị H2 có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Võ Lan P3 (có bà Nguyễn Thị T9 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà Võ Lan P3 là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21 (BĐĐC) tại địa chỉ số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1052/2009/GCN do H5 cấp ngày 18/3/2009, đăng ký thay đổi ngày 22/12/2011 và ngày 25/6/2020.

Nhà, đất này là do bà P3 mua của hai vợ chồng ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X theo hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006755 tại Văn phòng C6 ngày 19/6/2020 với giá chuyển nhượng là 5.700.000.000 đồng. Bà P3 đã thanh toán toàn bộ số tiền mua bán nhà, đất nêu trên cho hai vợ chồng ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X (*đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng và đã thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho vợ chồng ông M1, bà X là 4.700.000.000 đồng ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2020 theo Giấy ủy nhiệm chi của Ngân hàng Á, Phòng G - S ngày 19/6/2020*).

Ngày 25/6/2020, bà P3 được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật thay đổi chủ sở hữu căn nhà.

Khi thực hiện việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông M1, bà X, bà đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ để tìm hiểu thông tin về tình trạng sở hữu, sử dụng nhà đất nêu trên là của vợ chồng ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X theo Công văn số 259/CNQ8-LT ngày 29/5/2020. Đồng thời, vợ chồng ông M1, bà X cũng cho biết ông bà là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà đất này.

Bà Nguyễn Thị M là chủ sở hữu đầu tiên của nhà đất nêu trên và chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X. Sau khi mua nhà, vợ chồng ông M1, bà X đồng ý cho bà M thuê lại nhà này. Khi bà P3 mua lại căn nhà này, thì bà P3 đã yêu cầu bà Nguyễn Thị M và những người đang ở trong nhà trả lại nhà cho bà P3 để sử dụng, nhưng bà Nguyễn Thị M và những người khác đang cư trú tại đây vẫn không trả nhà cho bà P3.

Bà Võ Lan P3 không tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với bị đơn. Nhà đất hiện nay không thay đổi gì về kết cấu, hiện trạng đúng như trong giấy chứng

nhận.

* Bà Võ Lan P3 thống nhất lấy giá trị nhà đất tranh chấp theo giá mà ông Vũ Duy M1 bán cho bà Võ Lan P3 5.700.000.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án. Bà P3 đã được Tòa án giải thích các quy định của pháp luật có liên quan đến việc định giá hoặc thẩm định giá tài sản tranh chấp theo giá thị trường thời điểm hiện nay làm căn cứ giải quyết vụ án, nhưng bà P3 không yêu cầu định giá, không yêu cầu thẩm định giá.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Võ Lan P3 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết như sau:

- Tuyên công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006755 do Văn phòng C6 chứng nhận ngày 19/6/2020, đồng thời giữ nguyên cập nhật thay đổi ngày 25/6/2020 sang tên bà Võ Lan P3 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp ngày 18/3/2009;

- Tuyên buộc bà Nguyễn Thị M và những người đang cư trú trong căn nhà và đất tại địa chỉ số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà này và hoàn trả lại toàn bộ nhà, đất nêu trên cho bà Võ Lan P3 ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài các yêu cầu nói trên, bà Võ Lan P3 không có yêu cầu nào khác. Bà Võ Lan P3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh H3 và ông Nguyễn Thành Đ; đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh H3 và ông Nguyễn Thành Đ được Tòa án chấp nhận, bà Võ Lan P3 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu cụ thể bà sẽ có văn bản nộp cho Tòa án trong thời hạn 15 ngày.

Bà Võ Lan P3 có nộp tạm ứng chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ) là 5.000.000 (năm triệu) đồng và tự nguyện chịu số tiền này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh H3 và ông Nguyễn Thành Đ là ông Nguyễn Văn T1 có văn bản trình bày:

Căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thanh S (chết năm 1972) và cụ Nguyễn Thị N4 (chết năm 1998) để lại (không có di chúc). Hai cụ có 08 người con chung, bao gồm: Ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 (định cư ở Hoa Kỳ), ông Nguyễn Thanh H3, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Thanh M3 (chết năm 1975) và bà Nguyễn Thị M. Ngoài ra, ông S còn có 02

người con riêng là bà Võ Thị T3 và bà Võ Thị Đ1. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005, 10 người con trên thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ S và 08 người con (ngoại trừ bà T3 và bà Đ1) là hàng thừa kế thứ nhất của cụ N4 đối với di sản là căn nhà nêu trên.

Bà Nguyễn Thị M kê khai thiếu người thừa kế và dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không đúng quy định pháp luật. Cụ thể, ngày 04/3/2009, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim C và bà Nguyễn Thị M đã ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ S và cụ N4 là căn nhà nêu trên (được công chứng tại Văn phòng C10; số công chứng 006982 ngày 04/3/2009). Sau đó, bà M được ông P, bà L và bà C tặng cho lại phần quyền hưởng di sản. Việc lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản nêu trên đã bỏ sót những đồng thừa kế là ông S, bà N4, ông Đ, bà T2, ông H3, bà T3 và bà Đ1 nên văn bản này vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên giữa bà M với ông M1, bà X là vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Giao dịch chuyển nhượng giữa ông M1, bà X với bà Võ Lan P3 vi phạm quy định pháp luật do đối tượng chuyển nhượng đang có tranh chấp (Tòa án nhân dân Thành phố H đang thụ lý giải quyết). Tuy nhiên, H5 vẫn tiến hành cập nhật biến động trên giấy chứng nhận cho bà P3 là trái với quy định của pháp luật.

Do đó, ông T1 yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số B ký ngày 07/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị M với ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X về việc mua bán nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H theo khoản 2, Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 006982 do Phòng C3, Thành phố H chứng nhận ngày 04/3/2009;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 18/3/2009 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 22/12/2011;

- Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1, bà X với bà P3 (số công chứng 006755, ngày 19/6/2020 tại Văn phòng C6); hủy phân cập nhật sang tên cho bà P3 ngày 25/6/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1052/2009/GCN do H5 cấp ngày 18/3/2009.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim L trình bày tại bản tự khai ngày 27/8/2018:

Bà Nguyễn Thị Kim L là em thứ bảy trong gia đình, lập gia đình vào năm 1980 và đã ra ở riêng. Bà được biết chị bà là bà Nguyễn Thị M cho bạn mượn giấy tờ nhà cầm cho ông Vũ Duy M1. Sau thời gian không hoàn tiền lại nên ông M1 đến dùng áp lực để lấy căn nhà nhưng nhà có nhiều anh, chị và con cháu ở nên không lấy lại được.

Bà không biết cụ thể sự việc xảy ra giữa ông M1, bà M và bà H2. Theo nguyện vọng của bà, đây là căn nhà mà các anh chị, các cháu của bà đang ở, cần giữ lại căn nhà theo nguyện vọng của cha mẹ để làm nhà thờ, cúng giỗ hằng năm và họp mặt ngày Tết. Bà đề nghị Tòa án giải quyết cho gia đình bà được giữ lại nhà, đất tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim T4 (đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Đặng Ngọc Bảo N1) trình bày tại bản tự khai ngày 27/8/2018:

Bà là cháu dâu của gia đình, hiện cư ngụ tại nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H cùng chồng và hai con Kim N và Bảo N1. Bà Nguyễn Thị M là dì của chồng bà. Bà được biết căn nhà nói trên là của ông bà ngoại chồng bà để lại. Bà M cho một người bạn mượn nhưng không trả và dẫn đến vụ tranh chấp. Bà đề nghị Tòa án giải quyết cho gia đình bà được giữ lại nhà, đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T6 trình bày tại bản tự khai ngày 27/8/2018:

Bà hiện đang cư ngụ tại nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H cùng chồng là ông Nguyễn Thành Đ và các con cháu. Bà Nguyễn Thị M là em gái thứ năm của chồng bà, được gia đình cho đại diện đứng tên căn nhà thay thế mẹ chồng bà là cụ Nguyễn Thị N4 sau khi cụ N4 qua đời. Việc bà M cho bạn cầm, thế chấp nhà thờ do cha mẹ để lại khiến vợ chồng bà rất phiền lòng, vợ chồng bà đã lớn tuổi và con cháu trong gia đình cần nơi cư trú ổn định để yên tâm học hành. Bà đề nghị Tòa án giải quyết cho gia đình bà được giữ lại nhà, đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Đ1 trình bày tại Bản tự khai ngày 26/01/2021:

Bà là con của ông Nguyễn Thanh S (chết năm 1972). Ông Nguyễn Thanh S có chung sống với bà Võ Thị L2 (chết năm 2007) nhưng không đăng ký kết hôn, vì ông S có vợ là bà Nguyễn Thị N4. Ông S và bà L2 có 02 người con chung là bà và em của bà là Võ Thị T3 (sinh năm 1969). Trong giấy khai sinh của 02 bà đều lấy họ của mẹ. Việc ông S chết có để lại di chúc hay không, bà không rõ nhưng mẹ bà chết không để lại di chúc.

Bà không biết ai là chủ sở hữu nhà đất số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H. Bà cũng không biết gì về quan hệ mua bán nhà của các đương sự trong vụ án này.

Ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị N4 có 07 người con chung như nguyên đơn trình bày. Nhà đất nói trên không liên quan đến mẹ bà là bà L2, bà L2 cũng không có quyền lợi gì đối với nhà đất trên.

Bà đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và biết các quan hệ pháp luật trong vụ án. Bà đã được Tòa án giải thích các quyền và nghĩa vụ của bà trong vụ án, nhưng bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án, cũng không yêu cầu hưởng di sản thừa kế của ông Nguyễn Thanh S. Nếu Tòa xác định nhà đất nói trên là di sản thừa kế của ông S và bà N4, trong đó bà là con ông S và cũng được hưởng thừa kế, thì bà xin không nhận phần di sản này và giao lại cho 07 anh chị cùng cha khác mẹ của bà (những người con chung của ông S và bà N4). Bà xác định bà không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ án. Bà có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị T3 trình bày tại Bản tự khai ngày 22/3/2021:

Bà là con của ông Nguyễn Thanh S (chết năm 1972) và bà Võ Thị L2 (chết năm 2007). Bà có cùng ý kiến với chị bà là bà Võ Thị Đ1 theo trình bày tại Bản tự khai ngày 26/01/2021.

Nếu Tòa xác định nhà đất nói trên là di sản thừa kế của ông S và bà N4, trong đó bà là con ông S và cũng được hưởng thừa kế thì bà xin nhận phần di sản này và giao lại cho 07 anh chị cùng cha khác mẹ của bà (những người con chung của ông S và bà N4). Bà xác định bà không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ án. Bà có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Đ2 trình bày tại Bản tự khai ngày 26/7/2023:

Ông là chồng của bà Võ Lan P3. Năm 2020, bà P3 có mua căn nhà số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H. Nhà, đất nói trên là tài sản riêng của bà P3 theo Văn bản cam kết về tài sản ngày 20/7/2020 của ông lập tại Văn phòng C8. Ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với nhà, đất tranh chấp trong vụ án, nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với vụ án. Ông có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

Văn phòng C7 (tên cũ: Văn phòng C5), Thành phố H (có ông Phạm Xuân T8 là người đại diện theo pháp luật) trình bày tại văn bản số 150/VPCCPXT ngày 20/12/2021 như sau:

Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 07/04/2011 tại Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C7), Thành phố H, số công chứng 002163 do công chứng viên Trần Công Khai ký công chứng, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị M (bên bán) và ông Vũ Duy M1 (bên mua) về việc mua bán nhà, đất số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H. Hồ sơ lưu trữ thể hiện việc lập và công chứng hợp đồng được thực hiện

đúng quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật, hồ sơ công chứng hoàn toàn hợp lệ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C6, Thành phố H (có bà Nguyễn Thị H4 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày tại văn bản số 100/CCTQP ngày 16/6/2021 như sau:

Ngày 19/06/2020, Văn phòng C6 có nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng mua bán đối với căn nhà số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H giữa bên bán là ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X với bên mua là bà Võ Lan P3. Công chứng viên kiểm tra hồ sơ thấy đầy đủ và hợp lệ nên giao cho thư ký kiểm tra ngăn chặn và lịch sử giao dịch của căn nhà nêu trên, kiểm tra lại bản soạn thảo hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi đã kiểm tra ngăn chặn không có bị ngăn chặn, lịch sử giao dịch hồ sơ của căn nhà nêu trên cũng không có hiện thị đã giao dịch, kiểm tra các thông tin cá nhân, chi tiết thực trạng nhà đất ghi trong bản soạn thảo hợp đồng, thư ký chuyển cho các bên đọc lại hợp đồng chuyển nhượng, hai bên không yêu cầu bổ sung hay sửa chữa gì. Sau khi đã nghe rõ công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, các bên tham gia giao dịch đã đồng ý ký tên và lấn tay hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Việc công chứng hợp đồng mua bán nhà số 006755 ngày 19/06/2020 của Văn phòng C6, Thành phố H là đúng theo quy định của pháp luật, do đó đủ cơ sở để công nhận hợp đồng mua bán theo yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Lan P3 là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định của pháp luật.

Phòng C3, Thành phố H (có ông Lê Huỳnh Phương V là người đại diện theo ủy quyền) trình bày tại bản tự khai ngày 02/3/2020 như sau:

Vào thời điểm công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản do Phòng C3, Thành phố H chứng nhận, số công chứng 006982, quyền số 03, ngày 04/3/2009, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng nêu trên. Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng C3, Thành phố H không có ý kiến gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H (có bà Nguyễn Thị Thanh T10 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày tại bản tường trình ngày 04/8/2023 như sau:

Việc Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố H cập nhật tên ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X (ngày 22/12/2011) và bà Võ Lan P3 (ngày 25/6/2020) trên Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 1052/2009/GCN ngày 18/3/2009 của bà Nguyễn Thị M là đúng quy định của pháp luật, nên Văn phòng Đ, Thành phố H không có ý kiến gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân Quận H5, Thành phố H:

** Người đại diện là bà Phạm Phương T11 – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H (giấy ủy quyền số 1361/UBND-NC ngày 10/6/2015) trình bày tại Bản tường trình ngày 12/6/2015 như sau:* Căn nhà 2 D, Phường A, Quận H có nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị M sử dụng, được Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1052/2009/GCN ngày 18/3/2009.

Năm 2011, bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X có công chứng của Văn phòng C5 ngày 07/4/2011.

Ngày 16/12/2011, ông Vũ Duy M1 nộp hồ sơ đề nghị cập nhật biến động tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Ủy ban nhân dân Quận H5, thành phần hồ sơ gồm có: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1052/2009/GCN ngày 18/3/2007 do Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất 15479/TB ngày 10/3/2009 của Cục T14, hợp đồng mua bán nhà số 002163 do Văn phòng C5 chứng nhận ngày 07/4/2011.

Căn cứ khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, Điều 19 Thông tư 17/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T15 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thì việc Ủy ban nhân dân Quận H5 (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận H) đã đăng ký cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1052/GCN ngày 18/3/2007 cho ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X là đúng quy định. Bà có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Người đại diện là ông Nguyễn Hồng L3 – Phó Trưởng phòng T13 (giấy ủy quyền số 1751/UBND-NC ngày 13/7/2015) trình bày tại bản tường trình ngày 20/7/2015 như sau:* Nhà đất tranh chấp được Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5775/2008/GCN ngày 30/5/2008 cho bà Nguyễn Thị M đứng tên đại diện cho các đồng thừa kế.

Ngày 10/3/2009, bà Nguyễn Thị M có nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có công chứng số 006982 ngày 04/3/2009 do Phòng C3, Thành phố H chứng nhận với nội dung: Bà Nguyễn Thị M được toàn quyền hưởng di sản đối với nhà ở và quyền sử

dụng đất ở. Sau đó, được Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1052/2009/GCN ngày 18/3/2009 cho bà M là chủ sở hữu, sử dụng.

Ngày 07/4/2011, bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Vũ Duy M1 theo hợp đồng công chứng số 002163 do Văn phòng C5 chứng nhận, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu, sử dụng ngày 22/12/2011.

Như vậy, nhà đất nói trên đã có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ, các đương sự nhận chuyển nhượng từ hợp đồng công chứng và chuyển về Ủy ban nhân dân Quận H5 để lập thủ tục cấp đổi và cập nhật biến động trên giấy chứng nhận là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ tính pháp lý của các hợp đồng công chứng giữa các bên để xét xử theo quy định. Ông có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Người đại diện là ông Lưu Quang Huy Q (Giấy ủy quyền số 759/UBND-TNMT ngày 05/5/2021) trình bày tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 16/5/2022 như sau:* Ông xin bảo lưu ý kiến trong bản tường trình do ông Nguyễn Hồng L3 đại diện theo ủy quyền trước đây của Ủy ban nhân dân Quận H5. Ông xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 02/02/2024, Tòa án nhân dân Thành phố H quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M (có ông Nguyễn Phạm Thanh D đại diện), về việc:

1.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số: 002163 ký ngày 07/4/2011 tại Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C7), Thành phố H giữa bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Duy M1 về việc mua bán nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H;

1.2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5, Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 18/3/2009 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 22/12/2011;

1.3. Buộc ông Huỳnh Minh H1, bà Huỳnh Thị H2 trả lại toàn bộ số tiền đã vay cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X là 2.700.000.000 (hai tỷ bảy trăm triệu) đồng;

1.4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số F, quyển số 02 ký ngày 19/6/2020 tại Văn phòng C6, Thành phố H giữa ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị

Thanh X với bà Võ Lan P3 về việc mua bán nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H;

1.5. Tuyên hủy nội dung cập nhật tên bà Võ Lan P3 do Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố H cập nhật ngày 25/6/2020.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X (có ông Đồng Anh T đại diện).

Buộc bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Phạm Thanh T7, trẻ Nguyễn Bảo N3 sinh năm 2016 và trẻ Nguyễn Bảo Y sinh năm 2020 (có bà Nguyễn Phạm Thanh T7 và ông Nguyễn Hoàng P2 đại diện theo pháp luật) và những người đang cư trú trong căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H (theo Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 18/3/2009, cập nhật tên ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 22/12/2011, cập nhật tên bà Võ Lan P3 ngày 25/6/2020 và Bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập và phát hành ngày 12/6/2014 (theo hợp đồng số 119289/ĐĐBĐ-VPTT)) tại thời điểm thi hành án, phải giao nhà đất này cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X về việc buộc bà Nguyễn Thị M và những người đang cư trú trong căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H tại thời điểm thi hành án phải giao nhà đất này cho bị đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X (bị đơn), về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị M phải trả lại tiền thuê nhà là 7.000.000 đồng/tháng từ ngày 15/02/2012 tạm tính đến tháng 4 năm 2013.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Thanh H3 (có ông Nguyễn Văn T1 đại diện), về việc:

3.1. Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 006982 do Phòng C3, Thành phố H chứng nhận ngày 04/3/2009;

3.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5, Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 18/3/2009 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 22/12/2011;

3.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 002163 ký ngày 07/4/2011 tại Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C7), Thành phố H giữa bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Duy M1 về việc mua bán nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H;

Không xem xét, giải quyết đối với việc bổ sung yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Thanh H3 (có ông Nguyễn Văn T1 đại diện) trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, về việc: Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X với bà Võ Lan P3; hủy nội dung cập nhật tên bà Võ Lan P3 trên giấy chứng nhận.

4. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thanh S và cụ Nguyễn Thị N4 (trong đó có ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Thanh H3) có quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị M trong vụ án khác, để yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả lại kỷ phần thừa kế bằng giá trị mà họ được nhận từ di sản của cụ Nguyễn Thanh S và cụ Nguyễn Thị N4 (giá trị nhà, đất số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H) theo quy định của pháp luật. Giá trị nhà, đất các đương sự thống nhất là 5.700.000.000 (năm tỷ bảy trăm triệu) đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Võ Lan P3 (có bà Nguyễn Thị T9 đại diện).

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006755 do Văn phòng C6, Thành phố H chứng nhận ngày 19/6/2020; giữ nguyên cập nhật tên bà Võ Lan P3 ngày 25/6/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5, Thành phố H cấp ngày 18/3/2009;

Buộc ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Phạm Thanh T7, trẻ Nguyễn Bảo N3 sinh năm 2016 và trẻ Nguyễn Bảo Y sinh năm 2020 (có bà Nguyễn Phạm Thanh T7 và ông Nguyễn Hoàng P2 đại diện theo pháp luật) và những người đang cư trú trong căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H (theo Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 18/3/2009, cập nhật tên ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 22/12/2011, cập nhật tên bà Võ Lan P3 ngày 25/6/2020 và Bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập và phát hành ngày 12/6/2014 (theo hợp đồng số 119289/ĐBĐĐ-VPTT)) tại thời điểm thi hành án phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà và hoàn trả lại toàn bộ nhà, đất nêu trên cho bà Võ Lan P3. Việc giao trả nhà, đất được thực hiện trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Lan P3, về việc buộc bà Nguyễn Thị M và những người đang cư trú trong căn nhà số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H tại thời điểm thi hành án phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà và hoàn trả lại toàn bộ nhà, đất nêu trên cho bà Võ Lan P3 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 06/02/2024, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/02/2024, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Thanh H3 (có ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là không phù hợp với sự thật khách quan, không phù hợp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án vì các lý do sau:

Ông H1, bà H2 khai nhận có mượn giấy tờ nhà, đất của bà M để thế chấp vay tiền ông M1, nên không có việc bà M bán nhà cho ông M1. Căn nhà bà M đứng tên là hộ gia đình gồm nhiều thành viên đang ở, sinh sống. Do không phải giao dịch mua bán nhà nên không có việc giao nhận tiền và không bàn giao nhà trên thực tế.

Hồ sơ vụ án thể hiện: Cùng ngày 07/4/2011 có hai biên bản bàn giao nhà nhưng có nội dung khác nhau. Bà M khẳng định rằng bà chỉ ký một biên bản có nội dung “*Đã nhận trước 900.000.000đ*” để cho ông H1, bà H2 nhận tiền. Ngoài biên bản đó ra thì bà M không ký bất kỳ một biên bản có giá trị nào khác.

Lời khai của bị đơn mâu thuẫn với nội dung trong hợp đồng mua bán, ông M1 và bà M chỉ gặp nhau một lần duy nhất tại Văn phòng công chứng nên không thể có việc giao dịch lần 1 với số tiền 900 triệu đồng như nội dung trong hợp đồng ghi nhận. Ngoài ra, giao dịch lần 2 ở tại địa điểm nào cũng không được nêu ra. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên có giao tiền thực tế nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bị đơn có giao tiền cho bà M.

Hợp đồng thể hiện bà M thuê nhà với thời hạn 06 tháng được ký cùng ngày với hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, hợp đồng thuê nhà lại không được công chứng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, nội dung và hình thức của hợp đồng không được đảm bảo. Điều này có cơ sở xác định hợp đồng thuê nhà này chỉ lập ra với mục đích để hợp thức hóa một giao dịch khác. Hơn nữa, ông M1 và bà X chưa bao giờ đến xem nhà nên không có việc nhận bàn giao nhà từ bà M. Do đó, hợp đồng mua bán giữa ông M1, bà X và bà M vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bà P3 hoàn toàn không ngay tình trong giao dịch với ông M1, bởi bà P3 được cấp giấy chứng nhận trong thời điểm tài sản đang có tranh chấp là sai quy định pháp luật. Thời điểm ông M1, bà X và bà P3 ký hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 19/6/2020 là trong thời gian tài sản đang có tranh chấp, đang được Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý xét xử lần 2 (sau khi Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm lần 1).

Ngoài ra, phía nguyên đơn đã gửi nhiều đơn đến các cơ quan Nhà nước để khiếu nại về việc cập nhật sang tên cho bà P3 trên giấy chứng nhận là hoàn toàn vi phạm quy định pháp luật. Vào năm 2015, lãnh đạo của Chi nhánh Văn phòng Đ đã cử người đại diện tham gia phiên tòa với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án này, nên việc cơ quan này lại có văn bản thông báo rằng tài sản này không có tranh chấp là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định quyền sở hữu nhà đã được chuyển giao cho bà Lan P3 là không đúng, vì giao dịch mua bán nhà ở được xác định là hoàn thành khi bên mua đã thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao nhà. Tuy nhiên, khi mua bà P3 hoàn toàn chưa nhận bàn giao nhà nên việc nhận định trên của bản án sơ thẩm là không đúng với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thanh H3 là ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 04/3/2009 đã kê khai thiếu các đồng thừa kế. Việc kê khai thiếu người thừa kế trực tiếp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những đồng thừa kế khác. Tòa án cấp phúc thẩm đã từng nhận định nội dung này khi xét xử phúc thẩm lần 1. Giấy chứng nhận cấp cho bà M không đúng quy định của pháp luật. Việc ông M1, bà P3 thực hiện giao dịch trong khi tài sản đang tranh chấp là trái với quy định của pháp luật, nên đề nghị chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra làm rõ việc tài sản đang tranh chấp mà vẫn được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận. Ngoài ra, bản án sơ thẩm ghi không đúng yêu cầu, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ, bà T2, ông H3 để bảo vệ quyền và lợi ích cho các đồng thừa kế theo đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Lan P3 trình bày: Trước khi thực hiện giao dịch, bà P3 đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận thông tin của căn nhà này. Ngoài ra, bà P3 đã được cập nhật quyền sở hữu trên giấy chứng nhận đối với tài sản này đúng quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu độc lập của bà P3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đối với kháng cáo của bà M: Nhà đất do bà M đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở; Các giao dịch mua bán được công chứng, người nhận chuyển nhượng cũng đã được cơ quan có thẩm quyền cập nhật biên động sang tên trên giấy chứng nhận đúng quy định pháp luật.

Đối với kháng cáo của ông Đ, bà T2, ông H3: Vì giao dịch giữa bà M với ông M1 là hợp pháp nên yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm đã dành quyền khởi kiện cho đương sự bằng vụ án khác là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Đương sự có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Huỳnh Thị H2, ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh H3, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị T3, ông Đặng Ngọc C1, bà Trần Thị Kim T4, chị Đặng Ngọc Kim N, sinh năm 2003, trẻ Đặng Ngọc Bảo N1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Vũ Vĩnh P1, bà Nguyễn Thụy Ngọc B, bà Phạm Thị Hồng L1, chị Nguyễn Ngọc Trúc M2, trẻ Nguyễn Vũ Thiên B1, bà Nguyễn Phạm Thanh T7, trẻ Nguyễn Bảo N3, trẻ Nguyễn Bảo Y, Phòng C3, Thành phố H, Ủy ban nhân dân Quận H5, Thành phố H, Văn phòng C6, Thành phố H, Văn phòng C7 (tên cũ: Văn phòng C5), Thành phố H, bà Võ Lan P3, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H và ông Phạm Văn Đ2 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T1 (là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Thanh H3) có bổ sung yêu cầu độc lập với nội dung: Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X với bà Võ Lan P3; hủy nội dung cập nhật tên bà Võ Lan P3 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Xét, tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải” và khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu

cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu". Căn cứ quy định trên thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận xem xét yêu cầu độc lập bổ sung của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc và các giao dịch liên quan đến nhà, đất số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H như sau:

Theo Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 1316/GP.CS ngày 24/12/1993 của Ủy ban nhân dân Quận H5, Thành phố H, thì nhà đất số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H có nguồn gốc của vợ chồng cụ Nguyễn Thanh S (chết năm 1972) và cụ Nguyễn Thị N4. Năm 1998, cụ Nguyễn Thị N4 chết, không để lại di chúc.

Cụ Nguyễn Thanh S và cụ Nguyễn Thị N4 có 08 người con chung gồm: Ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 (định cư ở Hoa Kỳ), ông Nguyễn Thanh H3, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Thanh M3 (chết năm 1975) và bà Nguyễn Thị M.

Năm 2008, bà Nguyễn Thị M (là một trong số các con của cụ Nguyễn Thanh S và cụ Nguyễn Thị N4) lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất và đã được Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, và quyền sử dụng đất ở số 5775/2008/GCN ngày 30/5/2008 cho bà Nguyễn Thị M là con đại diện các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thanh S và cụ Nguyễn Thị N4.

Ngày 04/3/2009 các ông, bà gồm: Ông P, bà L, bà C, bà M lập “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” tại Phòng C3, Thành phố H với nội dung: Ông P, bà L, bà C tặng cho bà M toàn bộ kỹ phần thừa kế đối với nhà đất số 219/42 Dương Bá T12. Căn cứ “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” trên, ngày 18/3/2009 Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất trên cho bà M.

Ngày 07/4/2011, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 219/42 Dương Bá T12 cho ông Vũ Duy M1 với giá 2.700.000.000 đồng. Hợp đồng có công chứng của Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C7). Ngày 22/12/2011, ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất trên.

Ngày 19/6/2020, ông Vũ Duy M1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 219/42 cho bà Võ Lan P3 với giá 5.700.000.000 đồng, hợp đồng có công chứng của Văn phòng Công chứng Trần Quốc P4. Ngày 25/6/2020, bà P3 được Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố H cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 219/42 Dương Bá T12.

[2.2] Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

[2.2.1] Đối với Hợp đồng mua bán nhà số 002163 ngày 07/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Duy M1:

- Về hình thức: Hợp đồng mua bán nhà số 002163 ngày 07/4/2011 được công chứng của Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C7) đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bà M ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số B D (do bà M đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) cho ông Vũ Duy M1 với giá 2.700.000.000 đồng.

Bà M cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa bà và ông M1 là hợp đồng giả tạo, vì thực chất là ông Huỳnh Minh H1 và bà Huỳnh Thị H2 mượn giấy tờ nhà của bà để thế chấp vay tiền ông M1, giữa bà và ông M1 không có việc mua bán nhà, bà cũng không có nhận tiền từ ông M1; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thành Đ3, Nguyễn Thị T2 và Nguyễn Thanh H3 cho rằng nhà, đất trên là di sản thừa kế của cụ S và cụ N4, nhưng “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” ngày 04/3/2009 không có ý kiến của các ông, bà. Do vậy, việc bà M đăng ký kê khai, được cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở là không đúng quy định pháp luật. Từ đó, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Đ3, bà T2, ông H3) đều có yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số 002163 ngày 07/4/2011, và hủy cập nhật biến động sang tên ông M1, bà X trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Nguồn gốc nhà đất số 219/42 Dương Bá T12 là của cụ S và cụ N4. Hàng thừa kế thứ nhất của 02 cụ gồm 07 người con, nhưng trong “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” ngày 04/3/2009 tại Phòng C3, Thành phố H chỉ có ý kiến của ông P, bà L, bà C, bà M, không có ý kiến của 03 đồng thừa kế còn lại là ông Đ3, bà T2, ông H3. Do đó, việc bà M căn cứ vào “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” để đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/3/2009 là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế khác. Tuy nhiên, giao dịch mua bán nhà, đất giữa bà M và ông M1 được thực hiện sau khi gia đình bà M thực hiện việc phân chia di sản thừa kế. Khi bà M đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì không có ai khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận này. Tại thời điểm bà M và ông M1 giao kết hợp đồng mua bán thì nhà, đất số 219/42 Dương Bá T12 đã được công nhận quyền sở hữu cho bà M, thực tế bà M cũng đang quản lý, sử dụng và không bị các đồng thừa kế còn lại có ý kiến phản đối, tranh chấp hay ngăn chặn. Do vậy, ông M1 không thể biết căn nhà nêu trên là di sản thừa kế và những người thừa kế của cụ S, cụ N4 chưa được kê khai đầy đủ khi làm thủ tục phân chia di sản.

Mặt khác, trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ S, cụ N4. Những người thừa kế của cụ S, cụ N4 có lời trình bày thể hiện trong hồ sơ vụ án như sau: Bà Đ1, bà T3 (con riêng của cụ S) xác định không nhận di sản thừa kế của cụ S, đồng ý giao lại cho 07 người con chung của cụ S và cụ N4; Bà Nguyễn Thị T2 có lập “*Giấy nhường quyền hưởng di sản thừa kế*” được công chứng tại Phòng C11, Thành phố H ngày 18/4/1994, xác định nhường kỹ phần thừa kế của bà T2 được nhận từ cha mẹ cho bà Nguyễn Thị M; Ông P, bà L, bà C đã tặng cho kỹ phần thừa kế được hưởng cho bà M. Vậy, nếu trong trường hợp có yêu cầu chia thừa kế thì bà M sẽ được xem xét nhận thừa kế bằng hiện vật và hoàn trả giá trị kỹ phần cho các đồng thừa kế còn lại (do bà M đang cư trú tại nhà, đất tranh chấp và được nhận kỹ phần nhiều hơn các đồng thừa kế khác). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và nhận định các đồng thừa kế của cụ S, cụ N4 có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác, để yêu cầu bà M trả lại giá trị kỹ phần thừa kế mà họ được hưởng từ di sản của cụ S và cụ N4 là có căn cứ và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

- Chứng cứ bà M nêu ra để chứng minh ông Huỳnh Minh H1 và bà Huỳnh Thị H2 có mượn giấy tờ nhà 219/42 Dương Bá T12 của bà thế chấp vay tiền ông M1 là: “*Giấy mượn giấy tờ nhà*” ngày 01/7/2011, và “*Giấy mượn nhà*” lập ngày 07/4/2011 giữa bà M và ông H1, bà H2.

Xét thấy, “*Giấy mượn giấy tờ nhà*” ngày 01/7/2011 là lập sau hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà M và ông M1 (ngày 07/4/2011) nên không đủ căn cứ để chứng minh. Trong các giấy tờ nêu trên chỉ thể hiện giao dịch giữa bà M và ông H1, bà H2 không có nội dung liên quan đến ông M1. Quá trình giải quyết vụ án, ông H1, bà H2 xác định có mượn giấy tờ nhà của bà M để thế chấp vay tiền ông M1, nhưng ông M1 không thừa nhận và ông H1, bà H2 cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, ông H1, bà H2 và bà M đều trình bày thống nhất là ông H1, bà H2 nhận số tiền 2.700.000.000 đồng từ bà M, không phải nhận từ ông M1. Sau khi giao kết hợp đồng mua bán, cùng ngày 07/4/2011 bà M, ông M1 ký “*Biên bản bàn giao nhà*” có nội dung: “*Bên B đã thanh toán toàn bộ số tiền là 2.700.000.000 đồng*”; phần ký tên có nội dung “*Đã nhận trước 900.000.000đ*” và “*Đã nhận đủ tiền, số tiền là 2.700.000.000đ*”, phía trên và phía dưới các hàng chữ này đều có chữ ký, ghi tên bà Nguyễn Thị M; Cũng trong ngày 07/4/2011, bà M ký hợp đồng thuê lại nhà đất 219/42 Dương Bá T12 của ông M1, thời hạn thuê là 06 tháng. Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định lời trình bày của bà M về việc cho rằng hợp đồng mua bán nhà là giả tạo là không có căn cứ để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc: Hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà M và ông M1; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cập nhật sang tên cho M1, bà X; Buộc ông H1, bà H2 trả số tiền 2.700.000.000 đồng cho ông M1, bà X là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2.2] Đối với Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006755 ngày 19/6/2020 giữa ông M1, bà X với bà Võ Lan P3 đối với nhà đất số 219/42 Dương Bá T12:

- Về hình thức: Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C6 đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Ông M1 bán nhà đất số B Dương Bá T12 cho bà P3 với giá 5.700.000.000 đồng. Theo đó, bà P3 đã trả đủ tiền mua bán nhà, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận ngày 25/6/2020.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong các giao dịch liên quan đến nhà, đất số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H thì bà P3 là người thứ 3 (Bà M bán nhà cho ông M1, ông M1 bán nhà cho bà P3). Việc xác định bà P3 là ngay tình hay không ngay tình trong giao dịch với ông M1 chỉ có ý nghĩa khi giao dịch từ bà M sang ông M1 được xác định là vô hiệu. Theo nội dung nhận định nêu trên thì hợp đồng mua bán nhà từ bà M sang ông M1 được công nhận hiệu lực, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2020 giữa ông M1, bà X với bà P3 là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn trình bày tại thời điểm ông M1, bà P3 thực hiện giao dịch thì nhà, đất trên đang có tranh chấp nên không đủ điều kiện được công nhận hiệu lực, và cơ quan có thẩm quyền thực hiện cập nhật sang tên bà P3 trên giấy chứng nhận ngày 25/6/2020 là không đúng quy định pháp luật; Hiện tại bà M vẫn đang quản lý, sử dụng nhà, đất nên hợp đồng ngày 19/6/2020 chưa được hoàn thành.

Xét thấy, lời trình bày này của phía nguyên đơn là có cơ sở bởi hồ sơ vụ án thể hiện giao dịch giữa ông M1 và bà P3 được thực hiện khi Tòa án cấp sơ thẩm đang thụ lý giải quyết vụ án. Nhưng việc xem xét hiệu lực của hợp đồng mua bán ngày 19/6/2020 không liên quan, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà M, bởi: Ngày 07/4/2011 bà M đã chuyển nhượng nhà, đất số 219/42 Dương Bá T12 cho ông M1, hai bên đã thực hiện việc bàn giao nhà, đất theo “*Biên bản bàn giao nhà*” cùng ngày 07/4/2011; Việc bà M tiếp tục quản lý, sử dụng nhà là theo hợp đồng thuê lại nhà trong thời hạn 06 tháng (theo quy định tại Điều 122 Luật Nhà ở thì hợp đồng thuê nhà không bắt buộc phải công chứng), ông M1 và bà X cũng đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận. Như vậy, giao dịch mua bán nhà giữa bà M và ông M1 đã hoàn thành, và bà M không còn quyền sở hữu đối với nhà đất trên. Nếu hợp đồng ngày 19/6/2020 có vô hiệu thì chỉ liên quan đến quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng là ông M1, bà P3, và hiệu lực của hợp đồng mua bán ngày 19/6/2020 không ảnh hưởng đến hợp đồng mua bán ngày 07/4/2011 (như nhận định tại phần [2.2.1]). Hơn nữa, giữa ông M1 và bà P3 xác định không có tranh chấp và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 19/6/2020. Do vậy, Hội đồng xét xử xét

thấy không cần thiết phải vô hiệu hợp đồng này và hủy nội dung cập nhật tên bà P3 do Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố H cập nhật ngày 25/6/2020 trên giấy chứng nhận.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Theo nội dung nhận định nêu tại mục [2] thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Thị T2 và Nguyễn Thanh H3 là không được chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Lan P3 về việc buộc nguyên đơn giao trả nhà đất số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H:

Do các giao dịch chuyển nhượng nhà, đất từ bà M sang ông M1, bà X; Sau đó từ ông M1, bà X sang bà P3 được công nhận hiệu lực nên yêu cầu của ông M1, bà X và bà P3 về việc buộc bà M và những người đang sinh sống trong nhà đất nêu trên giao trả nhà đất là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, theo giao dịch chuyển nhượng, mua bán giữa các bên thì bà M có nghĩa vụ giao nhà cho ông M1, bà X; Sau đó ông M1, bà X có nghĩa vụ giao nhà cho bà P3. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà M và những người đang sinh sống trong nhà đất số 219/42 Dương Bá T12 di dời tài sản, giao trả nhà đất cho bà P3 là không rõ ràng và khó thi hành án. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên án của Tòa án cấp sơ thẩm về phần này để đảm bảo cho việc thi hành án.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố H tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng có điều chỉnh phần quyết định theo nội dung nhận định tại mục [3.2].

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954; Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1946; Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1949; Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1950 được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh H3 (có ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố H, nhưng có điều chỉnh phần quyết định.

Áp dụng:

- Các Điều 26, 37, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 623, 651, 612, 166 của Bộ luật Dân sự; các Điều 203, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188, điểm đ khoản 1 Điều 197, khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M (có ông Nguyễn Phạm Thanh D đại diện) về việc:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số: 002163 ký ngày 07/4/2011 tại Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C7), Thành phố H giữa bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Duy M1 về việc mua bán nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5, Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 18/3/2009 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 22/12/2011;

- Buộc ông Huỳnh Minh H1, bà Huỳnh Thị H2 trả lại toàn bộ số tiền đã vay cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X là 2.700.000.000 (hai tỷ bảy trăm triệu) đồng;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số F, quyền số 02 ký ngày 19/6/2020 tại Văn phòng C6, Thành phố H giữa ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X với bà Võ Lan P3 về việc mua bán nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H;

- Tuyên hủy nội dung cập nhật tên bà Võ Lan P3 do Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố H cập nhật ngày 25/6/2020.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X (có ông Đồng Anh T đại diện); Và một phần yêu cầu độc lập của bà Võ Lan P3 (có bà Nguyễn Thị T9 đại diện):

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006755 do Văn phòng C6, Thành phố H chứng nhận ngày 19/6/2020; giữ nguyên cập nhật tên bà Võ Lan P3 ngày 25/6/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5, Thành phố H cấp ngày 18/3/2009;

Buộc bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Phạm Thanh T7, trẻ Nguyễn Bảo N3 sinh năm 2016 và trẻ Nguyễn Bảo Y sinh năm 2020 và những người đang cư trú trong căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H phải di dời tài sản, giao nhà đất trên cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X.

Sau khi nhận nhà, đất số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H, ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X có nghĩa vụ bàn giao nhà đất trên cho bà Võ Lan P3 để thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số 006755, quyền số 02 ký ngày 19/6/2020 tại Văn phòng C6, Thành phố H giữa ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X với bà Võ Lan P3.

Việc giao nhận nhà, đất số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H từ bà Nguyễn Thị M và những người đang cư trú tại căn nhà trên sang ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X; Và từ ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X sang bà Võ Lan P3 được thực hiện cùng một thời điểm.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận nhà, đất số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

(theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5 cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 18/3/2009, cập nhật tên ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 22/12/2011, cập nhật tên bà Võ Lan P3 ngày 25/6/2020 và Bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập và phát hành ngày 12/6/2014 (theo hợp đồng số 119289/ĐĐBĐ-VPTT)).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X và yêu cầu độc lập của bà Võ Lan P3 (có bà Nguyễn Thị T9 đại diện) về việc: Buộc bà Nguyễn Thị M và những người đang cư trú trong căn nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H tại thời điểm thi hành án phải giao nhà đất này cho bị đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Vũ Duy M1 và bà Nguyễn Thị Thanh X (bị đơn), về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị M phải trả lại tiền thuê nhà là 7.000.000 đồng/tháng từ ngày 15/02/2012 tạm tính đến tháng 4 năm 2013.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Thanh H3 (có ông Nguyễn Văn T1 đại diện), về việc:

- Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 006982 do Phòng C3, Thành phố H chứng nhận ngày 04/3/2009;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1052/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H5, Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 18/3/2009 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X ngày 22/12/2011;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 002163 ký ngày 07/4/2011 tại Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C7), Thành phố H giữa bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Duy M1 về việc mua bán nhà số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố H;

6. Không xem xét, giải quyết đối với việc bổ sung yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Thanh H3 (có ông Nguyễn Văn T1 đại diện) trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, về việc: Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Vũ Duy M1, bà Nguyễn Thị Thanh X với bà Võ Lan P3; hủy nội dung cập nhật tên bà Võ Lan P3 trên giấy chứng nhận.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thanh S và cụ Nguyễn Thị N4 (trong đó có ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Thanh H3) có quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị M trong vụ án khác, để yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả lại kỷ phần thừa kế bằng giá trị mà họ được nhận từ di sản của cụ Nguyễn Thanh S và cụ Nguyễn Thị N4 (giá trị nhà, đất số B D, Phường A, Quận H, Thành phố H) theo quy định pháp luật.

(Giá trị nhà, đất các đương sự thống nhất là 5.700.000.000 đồng (Năm tỷ bảy trăm triệu đồng)).

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh H3 được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. H;
- TAND TP. H;
- VKSND TP. H;
- Cục THADS TP. H;
- Đương sự;
- Lưu (An - NTCL).

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

Trần Thị Hòa Hiệp