

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1433/2025/DS-ST

Ngày: 29/9/2025.

V/v tranh chấp đòi tài sản, yêu
cầu huỷ hợp đồng chuyển
nhượng.

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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Thị Ngọc Liên.

Ông Thiều Đình Thu.

- 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: Bà Nguyễn
Thị Tố Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 458/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi tài sản, huỷ hợp đồng chuyển nhượng”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5543/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 15710/2025/QĐ-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đinh Thanh N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: F S.Anise Ct D, FL 33314. Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Hồng N1, sinh năm 1993 (Có mặt);
địa chỉ: B N, phường Đ, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Đinh Văn H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 1 đường L, Phường C, Quận E (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đào Võ Như N2, sinh năm 2002 (Có mặt) và ông Nguyễn Anh L, sinh năm 1998 (Có mặt); Cùng địa chỉ: Tầng I tòa nhà H, số A Đ, Phường A5, quận B (phường G), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Anh D, sinh năm 1994 (Có mặt);

Địa chỉ: B Lầu A L, Phường A4, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng C (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: E L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Phía nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại 1 đường L, Phường C, Quận E (nay là phường C), Tp.Hồ Chí Minh thuộc sở hữu, sử dụng của bà Trần Thị N3. Ngày 11/04/2007, bà N3 đã được Ủy ban nhân dân Quận E TP.HCM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, hồ sơ gốc số 190/2007/GCN.

Do ông Đinh Văn H không có chỗ ở nên bà N3 cho ông H ở nhờ trong căn nhà này (việc cho ở nhà không có lập văn bản hay giấy tờ gì). Ngày 20/01/2006, bà N3 đã lập di chúc để lại toàn bộ nhà đất trên cho ông Đinh Thanh N được toàn quyền sở hữu, sử dụng. Di chúc được lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 26/02/2013, bà N3 mất; ông N đã thực hiện các thủ tục theo đúng quy định pháp luật để nhận thừa kế nhà đất nói trên theo di chúc. Ngày 21/04/2022, Chi nhánh văn phòng Đ, TP.HCM đã cập nhật thông tin người sở hữu, sử dụng nhà đất nói trên cho ông N.

Ngày 18/05/2022, ông N và ông Đào Anh D đã tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà đất nói trên tại Văn phòng C, TP.HCM. Sau khi ký hợp đồng công chứng, cả hai bên có tiến hành thủ tục trước bạ sang tên cho bên mua thì phía ông H ngăn cản. Cơ quan có thẩm quyền muốn xuống kiểm tra hiện trạng căn nhà để cập nhật sang tên cho bên mua (ông Anh D) thì ông H không cho vào nhà và còn yêu cầu đưa 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) thì mới cho vào nhà. Việc làm trên của ông H là không đúng pháp luật, đã vi phạm nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông N, vì ông chỉ là người được cho ở nhờ.

Nguyên đơn xác định ông N và bà N3 không có quan hệ huyết thống, chỉ là quen biết nhau; và ông N, ông H cũng không có quan hệ huyết thống; bà Đinh Thị H1 không phải là mẹ của ông N.

Nguyên đơn khởi kiện buộc ông H giao trả lại nhà đất tại 1 đường L, Phường C, Quận E (nay là phường C), Tp.HCM, cho ông N. Ông H phải giao trả ngay khi Bản án/Quyết định của Tòa án có thẩm quyền có hiệu lực pháp luật.

Ông N không biết việc bị đơn có coi nói sửa chữa nhà. Không đồng ý bất kỳ khoản hỗ trợ hay thanh toán chi phí sửa chữa nào cho bị đơn vì bị đơn chiếm dụng nhà của nguyên đơn để ở thì việc sửa chữa là phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của bị đơn.

Nguyên đơn đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Đào Anh D, không đồng ý với các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu phản tố ngày 25/8/2025 của ông H nguyên đơn không đồng ý. Ông H yêu cầu bồi thường chi phí tôn tạo sửa chữa căn nhà ước tính 3 tỷ đồng là vô lý, đối với yêu cầu này ông H không cung cấp được bất kỳ giấy tờ nào chứng minh ông đã bỏ ra chi phí sửa chữa nhà. Số tiền ông H yêu cầu còn cao hơn số tiền ông N đã bán cho ông D. Đối với bản tự khai của ông Trần Văn P mà bị đơn cung cấp, văn bản này không có giấy tờ gì (căn cước công dân) đính kèm chứng minh ông P ở địa chỉ: 1 đường L và cũng không được chứng thực chữ ký nên không có giá trị.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ 7.185.458 đồng; Chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng. Tổng: 10.485.458 đồng. Trong quá trình xét xử nếu bên nào thua kiện thì đề nghị Tòa án buộc bên đó phải chịu chi phí này.

Phía bị đơn trình bày:

Ông Đinh Văn H là em ruột của bà Đinh Thị H1. Bà Đinh Thị H1 có chồng là ông Lý Lâm B, ông B, bà H1 có 4 người con bao gồm: ông Đinh Thanh N và 3 người còn lại đều đã đi vượt biên, không rõ thông tin.

Bà Trần Thị N3 (sinh năm 1928) là mẹ ruột của ông Lý Lâm B; ông Đinh Thanh N (tên cũ ở Việt Nam là Lý Quang V) .

Trước năm 1993, ông H và bà H1 đều chung sống với nhau tại căn nhà 1 L, phường C, quận E, TP H. Ngày 06/3/1993, bà H1 được nhà nước cấp giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 376/GP-UB (nguồn gốc nhà đất là hợp thức hóa mua của tư nhân vào năm 1985).

Năm 1994, Bà H1 làm hợp đồng tặng cho căn nhà trên cho mẹ chồng là bà Trần Thị N3; Năm 2006, Bà N3 lập di chúc để lại giá trị căn nhà cho ông Đinh Thanh N.

Ngày 18/5/2022, ông Đinh Thanh N đứng tên chủ sở hữu nhà đất trên (chỉ trên giấy tờ và chỉ được hưởng giá trị nhà ở, đất ở) đã làm hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đào Anh D (theo hợp đồng công chứng số 05067, ngày 18/5/2022 tại VPCC N, địa chỉ: L, phường B, quận A0, TP.HCM

Nay ông N và ông D yêu cầu ông H phải rời khỏi căn nhà và bàn giao lại nhà, đất nêu trên cho ông D quản lý sử dụng. Việc ông N đứng tên chủ quyền nhà đất là không phù hợp quy định pháp luật; do đó ông tự ý chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên mà không có sự đồng ý của ông H là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Vì năm 1993, bà H1 đi định cư ở Mỹ và có giao lại (bằng lời nói) cho ông H quản lý sử dụng nhà đất này cho đến nay, quá trình sử dụng ông H đã bỏ ra nhiều công sức để vượt lấp tôn nền, cải tạo đất, tu bổ nhà cửa làm tăng giá trị nhà đất theo thời gian. Ông H đã sử dụng gần 30 năm ổn định, lâu dài và không ai tranh chấp. Hiện nay ông H vẫn sinh sống trong căn nhà số 1 này.

Nay phía bị đơn rút yêu cầu phản tố về:

Tuyên hủy phân cấp nhật biên động cho ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D trên trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 190/2007/GCN do E, TP.HCM cấp ngày 11/4/2007 cấp cho bà Trần Thị N3; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Giữ nguyên và bổ sung yêu cầu phản tố về:

Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D.

Đề nghị Tòa án buộc ông N phải bồi thường toàn bộ chi phí tôn tạo, sửa chữa nhà đất tranh chấp mà phía bị đơn đã thực hiện trong thời gian quản lý, sử dụng, giá trị ước tính là 3 tỷ đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đào Anh D thì phía bị đơn không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Anh D trình bày:

Giữ nguyên yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa công nhận tính hợp pháp của hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với ông N thì ông D không có vợ, hiện tại cũng không có. Ông đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông N.

Ông D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên Tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trường hợp bị đơn tự nguyện giao trả nhà thì nguyên đơn sẽ hỗ trợ số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để bị đơn đi thuê nhà ở. Còn bị đơn không tự nguyện thì nguyên đơn không hỗ trợ khoản tiền trên.

Phía bị đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu phản tố về:

Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D là do vi phạm điều cấm của pháp luật. Nếu Tòa không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thì đề nghị nguyên đơn thanh toán toàn bộ chi phí tôn tạo, sửa chữa xây dựng cho bị đơn số tiền là 03 tỷ đồng (kèm văn bản trình bày ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Đào Anh D vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Văn phòng C có đơn xét xử vắng mặt.

Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác minh tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đinh Văn H giao trả nhà đất tại 1 L, Phường C, Quận E (nay là phường C) Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đinh Thanh N.

Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Văn H về việc Tuyên hủy phần cập nhật biến động cho ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D trên trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 190/2007/GCN do E, TP H cấp ngày 11/4/2007 cấp cho bà Trần Thị N3; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Văn H về việc: Tuyên vô hiệu đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D do vi phạm điều cấm của pháp luật và buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ chi phí tôn tạo, sửa chữa xây dựng số tiền là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Anh D: Công nhận công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định là “Tranh chấp đòi tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng”.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về thủ tục tố tụng: Văn phòng C có đơn vắng nên toà án vẫn giải quyết vắng mặt họ theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguồn gốc nhà đất tại 1 đường L, Phường C, Quận E (nay là phường C), Tp . Hồ Chí Minh:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, hồ sơ gốc số 190/2007/GCN ngày 11/04/2007 do Ủy ban nhân dân Quận E TP.HCM cấp cho bà Trần Thị N3.

Căn cứ di chúc ngày 20/01/2006 được lập tại Phòng C1, TP.HCM, bà N3 đã lập để lại toàn bộ nhà đất trên cho ông Đinh Thanh N được toàn quyền sở hữu, sử dụng.

Căn cứ Điều 164 Bộ luật dân sự 2005: xác định bà N3 là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản trên, có quyền định đoạt đối với tài sản do mình sở hữu.

Ngày 26/02/2013, bà N3 chết; Ngày 21/04/2022, Chi nhánh văn phòng Đ, TP.HCM. đã cập nhật thông tin người sở hữu, sử dụng nhà đất nói trên cho ông Đinh Thanh N.

Căn cứ Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005 xác định ông N có đủ căn cứ để xác lập quyền sở hữu tài sản và được bảo vệ quyền sở hữu, đăng ký quyền sở hữu tài sản và thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản trên đúng quy định pháp luật.

Theo nguyên đơn khai, bà N3 cho ông Đinh Văn H ở nhờ trong căn nhà này (việc cho ở nhà không có lập văn bản hay giấy tờ gì): xét nguyên đơn xác định giữa nguyên đơn và bị đơn không có quan hệ họ hàng. Phía bị đơn cũng xác định bị đơn là em ruột của bà Đinh Thị H1; trường hợp bà H1 tặng cho tài sản cho bà N3 (nếu có) và sau đó bà N3 để lại di chúc cho ông Đinh Thanh N đúng theo quy định pháp luật; ông H cũng không phải là hàng thừa kế của bà N3. Nên không ảnh hưởng và không bị điều chỉnh bởi quan hệ pháp luật thừa kế, nên bị đơn cho rằng ông N đứng tên chủ quyền nhà đất là không phù hợp quy định pháp luật là không có cơ sở.

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2022 công chứng số 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Nguyễn Lê N4 giữa ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D; căn cứ Điều

117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự 2005 thì hình thức và nội dung của giao dịch chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật nên được công nhận.

Căn cứ Điều 195, Điều 197 Bộ luật Dân sự 2005, ông N có quyền định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình.

Căn cứ Điều 256 Bộ luật Dân sự 2005, nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn giao trả lại nhà đất tại 1 đường L, Phường C, Quận E (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Xét bị đơn rút các yêu cầu phản tố về:

Tuyên hủy phần cập nhật biến động cho ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D trên trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 190/2007/GCN do E, TP H cấp ngày 11/4/2007 cấp cho bà Trần Thị N3; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Phía nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đào Anh D đều đồng ý nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này.

Đối với các yêu cầu phản tố về:

Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D.

Như đã nhận định trên: Nguyên đơn ông Đinh Thanh N là chủ sở hữu hợp pháp nên có quyền định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình. Hình thức nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp quy định, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 tại Văn phòng C của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Về yêu cầu của bị đơn nếu không hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa ông N và ông D thì bị đơn đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ chi phí tôn tạo, sửa chữa nhà đất tranh chấp mà phía bị đơn đã thực hiện trong thời gian quản lý, sử dụng là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng).

Xét trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn cho rằng trước đây bà N3 cho ông H ở nhờ; phía ông H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh ông H có sở hữu tài sản trên. Đồng thời không cung cấp được tài liệu

chứng minh việc xây dựng, sửa chữa; cũng như có sự thỏa thuận việc xây dựng sửa chữa tài sản.

Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2024 thì hiện trạng nhà có thay đổi theo giấy chứng nhận ở phần sân thượng: có xây dựng thêm một phần nhỏ bằng vật liệu nhôm kính, diện tích khoản 2,8 x 3m thực hiện khoản 02 năm gần đây, xây thêm trên tầng thượng, xây dựng trái phép không được công nhận. Đây là công trình coi nói trái phép, không làm phát sinh quyền sở hữu độc lập và không có căn cứ buộc chủ sở hữu hợp pháp hoàn trả chi phí.

Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

Về yêu cầu độc lập của ông Đào Anh D:

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2022 công chứng số 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Nguyễn Lê N4 giữa ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D; ông N và ông D xác nhận đã giao tiền đầy đủ; căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự 2005 thì hình thức và nội dung của giao dịch chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật nên được công nhận. Do đó hợp đồng chuyển nhượng trên có hiệu lực.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ 7.185.458 đồng; Chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng. Tổng: 10.185.458 đồng. Do phía nguyên đơn đã tạm nộp.

Căn cứ Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả chi phí này cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326.

Yêu cầu của nguyên đơn ông Đinh Thanh N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Anh D được chấp nhận nên ông N, ông Anh D không phải chịu án phí;

Bị đơn ông Đinh Thanh H2 phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 164, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170, Điều 195, Điều 197, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Luật người cao tuổi;

Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Đinh Văn H giao trả nhà đất tại 1 L, Phường C Quận E (nay là phường C) Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đinh Thanh N.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Văn H về việc:

Tuyên hủy phần cập nhật biến động cho ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D trên trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 190/2007/GCN do E, TP H cấp ngày 11/4/2007 cấp cho bà Trần Thị N3; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Văn H về việc:

Tuyên vô hiệu đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D do vi phạm điều cấm của pháp luật, và yêu cầu nguyên đơn thanh toán toàn bộ chi phí tôn tạo, sửa chữa xây dựng số tiền là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) cho bị đơn.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Anh D:

Công nhận công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05067 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 tại Văn phòng C giữa ông Đinh Thanh N và ông Đào Anh D là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 10.185.458đ (Mười triệu một trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi tám đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đinh Thanh N không phải chịu án phí. H3 lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) do ông N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2022/0002433 ngày 5/10/2023 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Thi hành án Dân sự Thành phố H).

Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) do ông H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0041109 ngày 28/8/2024 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Thi hành án Dân sự Thành phố H).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Đào Anh D không phải chịu án phí. H3 lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) do ông Anh D đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004076 ngày 17/7/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu (T25).



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

Huỳnh Thị Như Hà