

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 57/2022/DS-GĐT

Ngày 16-12-2022

V/v tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy
chứng nhận quyền sở hữu nhà
và quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tiến Hùng

Các Thẩm phán:

- Ông Lê Văn Minh
- Bà Lương Ngọc Trâm
- Ông Ngô Hồng Phúc
- Ông Trần Hồng Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông
Vương Văn Bép, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên
tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền
sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1983; cư trú tại: Số 97
đường Lý Thái Tổ, Phường 3, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Ông Lê Văn T, sinh năm 1988; cư trú tại:
Số 68 đường P, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số
21193 quyền số 11, ngày 25/9/2019 lập tại Phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí
Minh).

- *Bị đơn:*

1. Bà Võ Thị Tuyết M, sinh năm 1954;
2. Anh Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1988;

Cùng cư trú tại: Số 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà M, anh D: Ông Hà Hữu T1, sinh năm 1979; cư trú tại: Cụm 2, xã L, huyện P, thành phố Hà Nội; địa chỉ nhận văn bản: Số 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 13598 quyền 4, ngày 29/10/2019 lập tại Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; trụ sở: Số 522 đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh; trụ sở: Số 25/5 đường H, Phường 5, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 4: Ông Nguyễn Mạnh C, chức vụ: Trưởng phòng là người đại diện theo pháp luật.

3. Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh; trụ sở: Số 388 đường N, Phường 13, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 7: Ông Trần Hoàng Quảng T2 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 023/CC7 ngày 07/11/2018).

4. Ông Phạm Tuấn V, sinh năm 1977; cư trú tại: Số 9 Miếu Gò Xoài, Khu phố 13, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Công H, sinh năm 1957;

6. Anh Nguyễn Hoàng V1, sinh năm 1984;

7. Chị Nguyễn Thị Hồng T3, sinh năm 1986;

8. Anh Nguyễn Hoàng Gia B, sinh năm 2008;

Người đại diện hợp pháp của anh B: Anh Nguyễn Hoàng V1 và chị Nguyễn Thị Hồng T3 (là cha, mẹ của anh B).

Cùng cư trú tại: Số 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Lê Thị C1, sinh năm 1984; cư trú tại: Số 145 đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Phạm Hồng S1, sinh năm 1978; cư trú tại: Số 142 đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/12/2014, các đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng S trình bày:

Ông Phạm Tuấn V là chủ quyền nhà đất số 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký biến động nhà đất đứng tên ông V ngày 24/01/2011. Ngày 04/4/2012, ông V lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu

trên cho ông với giá 3.640.000.000 đồng, nhưng hai bên thỏa thuận sau thời hạn 04 tháng nếu ông V không chuộc lại nhà đất thì ông có quyền sang tên nhà đất đứng tên ông. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì nhà đất của ông V đang thế chấp bảo lãnh tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, ông phải giải chấp mới mua được nhà của ông V. Thực tế sau 04 tháng, ông V không chuộc lại nhà đất và ngày 06/8/2012, ông V lập văn bản giao nhà đất cho ông và ông đã sang tên nhà đất đứng tên ngày 27/9/2012. Khi ông nhận nhà đất thì mẹ con bà Võ Thị Tuyết M và anh Nguyễn Hoàng D cản trở cho rằng, nhà đất là của anh D, bà M; bà M, anh D không chuyển nhượng nhà đất cho ai. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Buộc anh D và bà M và những người đang sinh sống và thuê nhà số 921 đường T di dời giao nhà đất cho ông.

2. Buộc bà M, anh D bồi thường thiệt hại do chiếm dụng nhà là 300.000.000 đồng.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp đứng tên ông S ngày 27/9/2012 đối với nhà đất số 921 đường T.

Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 28/10/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông S không yêu cầu bà M và anh D bồi thường thiệt hại số tiền 300.000.000 đồng và không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp ngày 27/9/2012 đứng tên ông S.

Bị đơn là bà Võ Thị Tuyết M và anh Nguyễn Hoàng D trình bày:

Nhà đất số 921 đường T, phường B, quận B là của cụ Lê Thị B1 (bà nội của anh D) tặng cho anh. Mẹ của anh là bà Võ Thị Tuyết M có vay nhiều lần tiền của ông Phạm Tuấn V, tổng cộng 500.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận 2%/tháng. Ban đầu vay 200.000.000 đồng có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 921 T. Sau đó, có vay hai lần, số tiền là 300.000.000 đồng. Thực tế anh D không chuyển nhượng nhà đất số 921 đường T cho ông V mà ông V bảo anh đến Phòng Công chứng số 7 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng nêu trên, nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V đã sang tên và đứng tên nhà đất và sau đó là chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Hoàng S. Bà M và anh chưa nhận số tiền 5.000.000.000 đồng chuyển nhượng nhà đất theo Giấy đặt cọc ngày 06/01/2011 của ông V. Thực tế, ông V yêu cầu anh ký vào giấy trắng và sau đó ông V tự viết nội dung là Giấy nhận cọc. Ông V có nói việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất chỉ để đảm bảo cho khoản vay nợ.

Vì vậy, ngày 07/3/2015 và ngày 01/4/2015 anh Nguyễn Hoàng D có đơn yêu cầu phản tố với nội dung:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 06/01/2011 giữa anh và ông V đối với nhà đất số 921 T.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 04/4/2012 giữa ông V với ông S đối với nhà đất số 921 T.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp ngày 27/9/2012 đứng tên ông S đối với nhà đất số 921 T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Công H (chồng của bà M): Nhất trí như anh D trình bày.
- Anh Nguyễn Hoàng V1 (con của bà M): Nhất trí như anh D trình bày.
- Chị Nguyễn Thị Hồng T3 (con dâu của bà M) trình bày: Nhất trí như anh D trình bày.

- Ông Phạm Hồng S1 trình bày: Ngày 04/4/2012, ông có mua căn nhà số 921 đường T và nhờ ông Nguyễn Hoàng S đứng tên dùm, nhà đất đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận ngày 27/9/2012 đứng tên ông S. Vì vậy, ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận nhà đất đứng tên ông S và sang tên nhà đất tên ông.

- Bà Lê Thị C1 (người thuê một phần nhà của anh D): Bà là người đang thuê ki ốt của anh D. Tòa án giải quyết nhà của ai thì bà sẽ tiếp tục thuê nhà của chủ nhà, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp nhà đất giữa ông S với bà M và anh D.

- Đại diện Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Nguồn gốc nhà đất số 921 T có diện tích đất 279,1m² là của gia tộc bà Lê Thị B1 là mẹ chồng của bà M. Bà B1 được thừa kế sau đó tặng cho cháu nội là anh D. Sau khi chính quyền cấp giấy chứng nhận ngày 06/01/2011, anh D lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Phạm Tuấn V, hợp đồng có công chứng. Ngày 24/01/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B cập nhật thay đổi chủ sử dụng nhà đất tên ông V tại mục IV trang 4 tại Giấy chứng nhận cấp ngày 09/12/2009. Ngày 04/4/2012, tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, ông V lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông S; ngày 27/9/2012 chính quyền cấp Giấy chứng nhận nhà đất đứng tên ông S.

- Đại diện Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Việc Phòng Công chứng công chứng nội dung mua bán nhà đất số 921 T ngày 06/01/2011 giữa anh D với ông V là đúng trình tự thủ tục, đúng pháp luật.

- Đại diện Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Việc Phòng Công chứng công chứng nội dung mua bán nhà đất số 921 T ngày 04/4/2012 giữa ông V và ông S là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng thì có đánh máy nhầm từ “cấp (hạng) nhà ở: 4 thành số tầng: 4”. Như vậy, có việc sai sót khi soạn thảo hợp đồng công chứng nhưng nội dung sai sót không làm thay đổi việc giao dịch nhà đất giữa hai bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1565/2019/DS-ST ngày 07/11/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S về việc:

Buộc anh Nguyễn Hoàng D, bà Võ Thị Tuyết M và những người đang cư trú tại căn nhà 921 đường T, phường B, quận B gồm: Ông Nguyễn Công H, anh Nguyễn Hoàng V1, chị Nguyễn Thị Hồng T3, anh Nguyễn Hoàng Gia B - Sinh năm 2008 (người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Hoàng V1, chị Nguyễn Thị Hồng T3 (là cha mẹ ruột của anh B), người đang thuê mặt bằng là bà Lê Thị C1; giao trả căn nhà số 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hoàng S (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CH10866 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 27/9/2012). Việc trả nhà được thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hoàng D về việc:

Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa anh Nguyễn Hoàng D và ông Phạm Tuấn V đối với căn nhà 921 T, số công chứng 00273 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 06/01/2011; hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Phạm Tuấn V1 và ông Nguyễn Hoàng S đối với căn nhà 921 T, số công chứng 011374 do Phòng Công chứng số 4 chứng nhận ngày 04/4/2012; hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVD số BL 325046, sổ vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S về việc:

Buộc bà M và anh D phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng do chiếm dụng nhà; hủy Giấy chứng nhận QSDĐ và QSHNO và TSKGLVD số BL 325046, sổ vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Phạm Hồng S1 về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ và QSHNO và TSKGLVD số BL 325046, sổ vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Tuyết M về việc:

Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa anh Nguyễn Hoàng D và ông Phạm Tuấn V đối với căn nhà 921 T, số công chứng 00273 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 06/01/2011; hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Phạm Tuấn V và ông Nguyễn Hoàng S đối với căn nhà 921 T, số công chứng 011374 do Phòng Công chứng số 4 chứng nhận ngày 04/4/2012; hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVD số BL 325046, sổ vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/11/2019, bà Võ Thị Tuyết M và anh Nguyễn Hoàng D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 477/2020/DS-PT ngày 24/9/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết M và anh Nguyễn Hoàng D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1565/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 23/10/2020 bà Võ Thị Tuyết M và anh Nguyễn Hoàng D có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 46/2022/KN-DS ngày 22/9/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 477/2020/DS-PT ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1565/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo lời khai của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng S thì: Ngày 06/01/2011 anh Nguyễn Hoàng D đã chuyển nhượng nhà đất số 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phạm Tuấn V; ngày 24/01/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận T đăng ký biến động quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất sang tên ông V. Ngày 04/4/2012, ông V lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Hoàng S giá 3.640.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận sau thời gian 04 tháng, nếu ông V không chuộc lại nhà đất thì ông S sẽ đăng ký sang tên nhà đất. Sau thời gian 4 tháng, ông V không chuộc lại nhà đất. Ngày 27/9/2012, ông S đã đăng ký quyền sở hữu, sử dụng nhà đất. Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị Tuyết M và anh Nguyễn Hoàng D giao nhà đất số 921 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông S.

[2] Bị đơn là bà Võ Thị Tuyết M và anh Nguyễn Hoàng D cho rằng, không có việc chuyển nhượng nhà đất giữa anh D với ông V; thực tế bà M và anh D có vay nhiều lần tiền của ông V, tổng cộng số tiền vay là 500.000.000 đồng, lãi suất là 2%/tháng. Để đảm bảo khoản vay, ngày 06/01/2011 anh D và ông V ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 921 đường T, phường B, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Do hai bên thỏa thuận miệng là ông V giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của anh D, nên ông V đã tự đăng ký sang tên nhà đất và ngày 04/4/2012, ông V lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông S. Đối với “Giấy nhận cọc” ngày 06/01/2011 anh D cho rằng: Ông V đưa cho anh D tờ giấy không có nội dung và yêu cầu anh D ký, anh D

có ký và ghi “đã đọc và đồng ý đã nhận số tiền như hợp đồng như trên”, sau đó ông V tự ghi nội dung số tiền cọc là 5.000.000.000 đồng, thực tế anh D không nhận 5.000.000.000 đồng của ông V.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, anh D và bà M xuất trình tài liệu “Biên nhận (bổ sung)” đề ngày 25/6/2011, có nội dung: Anh D và bà M vay hai lần tiền của ông V tổng cộng là 400.000.000 đồng, hai bên thoả thuận hủy bỏ giấy vay tiền ngày 06/01/2011 số tiền là 200.000.000 đồng, ông V nhận hồ sơ nhà đất số 921 T để đảm bảo khoản vay, ông V không được sang tên hoặc thế chấp Ngân hàng đối với nhà đất của anh D. Tại Kết luận giám định số 528/KLGĐ-TT ngày 02/5/2018, Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký và chữ viết họ tên Phạm Tuấn V trên “Biên nhận (bổ sung)” với chữ ký và chữ viết của ông V trên mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết ra.

[4] Người làm chứng là bà Lê Thị Thuý H1 xác nhận: Bà có giới thiệu cho bà M vay của ông V số tiền 200.000.000 đồng, sau đó vay thêm 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng, ông V yêu cầu bà M ký công chứng vay nợ và bà M tưởng thật đã đưa toàn bộ giấy tờ nhà đất cho ông V. Hàng tháng, bà M trả lãi cho ông V số tiền là 8.000.000 đồng, bà H1 là người lấy tiền lãi từ bà M giao cho bà Phạm Thị T4, bà T4 giao lại tiền lãi cho ông V. Sau đó, bà M có vay thêm của ông V 100.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng. Người làm chứng là bà Phạm Thị T4 cũng khai xác định giữa bà M với ông V không có việc mua bán nhà mà chỉ là quan hệ vay mượn tiền. Mặt khác, hồ sơ vụ án thể hiện “Giấy nhận cọc” ngày 06/01/2011 là bản photocopy, không phải là bản chính. Mặc dù anh D thừa nhận chữ ký trong văn bản photocopy “Giấy nhận cọc”, nhưng anh D không thừa nhận nội dung của “Giấy nhận cọc” đã nhận 5.000.000.000 đồng. Do đó, trong trường hợp này Tòa án phải yêu cầu đương sự giao nộp bản chính để đối chiếu xem xét và làm rõ anh D có nhận số tiền cọc 5.000.000.000 đồng của ông V hay không để làm căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

[5] Như vậy, chứng cứ trong vụ án có nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ. Để có căn cứ giải quyết vụ án đúng pháp luật, cần xem xét làm rõ giao dịch giữa anh D và ông V là giao dịch vay tiền nhưng ký hợp đồng bán nhà để đảm bảo cho khoản vay hay là giao dịch mua bán nhà. Các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 06/01/2011, ông V đã sang tên trên giấy tờ và sau đó đã chuyển nhượng nhà đất cho ông S ngày 04/4/2012, nhưng tại sao anh D và bà M vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất chuyển nhượng, các bên thoả thuận về vấn đề này như thế nào, giá chuyển nhượng nhà đất là bao nhiêu và đã thanh toán tiền nhà đất chưa? Khi ông S nhận chuyển nhượng nhà đất của ông V thì ông S có xem hiện trạng nhà đất hay không và các bên thoả thuận thế nào về việc bàn giao nhà đất, trong khi nhà đất đang do bà M, anh D sử dụng.

[6] Toà án cấp sơ thẩm và Toà án cấp phúc thẩm chưa làm rõ những nội dung nêu trên, chưa xem xét đánh giá lời khai của những người làm chứng, nhưng đã xác định giao dịch giữa anh D với ông V là giao dịch mua bán nhà, từ đó chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà M, anh D và những người đang sử dụng nhà đất giao trả căn nhà số 921 đường T cho ông S là không đủ căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 46/2022/KN-DS ngày 22/9/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 477/2020/DS-PT ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1565/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng S với bị đơn là bà Võ Thị Tuyết M và anh Nguyễn Hoàng D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm Tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Vụ GDKTII (02 bản), Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Tiến Hùng