TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 179/2025/DS-PT
Ngày 17 - 3 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Anh Văn
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng
Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 827/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở; Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1782/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3504/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1 *Nguyên đơn*:

1.1. Bà Võ Tuyết A, sinh năm 1963, có mặt.

Địa chỉ: Nhà số 85 đường số 4, tổ 96, ấp 2, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Võ Hùng D (tự Võ Hồng D), sinh năm 1968, có mặt.

Địa chỉ: Nhà số 364/7B đường B, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông Nguyễn Thế V, sinh năm 1958, vắng mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Nhà số 24/8 N, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940, vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1961, vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1966, vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Thế H2, sinh năm 1968, vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1971, vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị Cẩm H3, sinh năm 1974, vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị Thanh H4, sinh năm 1976, vắng mặt.

3.8. Ông Nguyễn Thế T1, sinh năm 1979, vắng mặt.

3.9. Ông Nguyễn Thế T2, sinh năm 1973, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Nhà số 166/27 N, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1963, vắng mặt.

Địa chỉ: 19 Deerfield Place Guelph Ont Nih 7P2 Canada.

3.11. Bà Nguyễn Thị T3, vắng mặt.

Địa chỉ: Nhà số 24/8 N, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Bà Phạm Thị Mỹ H5, sinh năm 1972, vắng mặt.

Địa chỉ: Nhà số 100/25 đường P, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Võ Tuyết A, ông Võ Hùng D, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Qua đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn nguyên đơn bà Võ Tuyết A trình bày:

Năm 1994, bà Võ Tuyết A có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L một nền đất có kích thước dài 7,5m, ngang 6m, tọa lạc tại phía sau căn nhà số 166/27 đường Nguyễn Duy, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân (UBND) Phường 15, Quận 8 xác nhận ngày 11/11/1994. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà A đã san lấp mặt bằng và đến Phòng Quản lý đô thị Quận 8 làm thủ tục xin cấp đất và xin phép xây dựng nhà ở, nhưng do hẻm hiện hữu quá nhỏ, sau khi trừ lộ giới hẻm thì diện tích còn lại nhỏ hơn 30m^2 nên không thể cất nhà được. Năm 1995, ông Võ Hùng D (còn có tên khác là Võ Hồng D, là em ruột của bà A) từ quê lên thành phố không có chỗ ở, nên bà A đã cho ông D mượn phần đất nền nhà để cất nhà tạm. Cuối năm 1999 bà A thấy gia đình ông Nguyễn Thế V cư ngụ trong căn nhà này. Qua tìm hiểu bà A được biết ông D đã bán căn nhà cho ông V, còn phần nền đất thì ông D nói ông V liên hệ với bà A để thương lượng nhưng ông V không gặp bà A để thỏa thuận giải quyết. bà A khiếu nại ra UBND phường, sau đó hồ sơ được chuyển sang TAND Quận 8 giải quyết. Trong khi chờ thương lượng thì vợ chồng ông V, bà N tự ý tháo dỡ căn nhà tạm mua của ông D, xây dựng lại nhà kiên cố và không trả lại nền đất cho bà A. Sau đó vợ chồng ông V,

bà N bán căn nhà cho bà Nguyễn Thị T3. bà T3 lại bán căn nhà cho ông Nguyễn Thế H.

Tại đơn xác định yêu cầu khởi kiện năm 2022, bà A yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông D với vợ chồng ông V, bà N; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 166/27D Lưu Hữu Phước, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị T3 đứng tên, cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Thế H; yêu cầu các đương sự trên có trách nhiệm trả lại tiền đất cho bà A khi muốn giữ lại căn nhà. Tại biên bản làm việc ngày 07/3/2023, bà A xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trường hợp Tòa án không hủy các hợp đồng mua bán thì buộc những người liên quan là vợ chồng ông V, bà N; bà T3; ông H là những người mua nhà có trách nhiệm trả lại cho bà A số tiền giá trị quyền sử dụng đất đối với nhà đất đang tranh chấp, theo biên bản định giá ngày 21/01/2015 là 256.000.000 đồng.

Ông Võ Hùng D (Võ Hồng D) trình bày: Năm 1995, bà Võ Tuyết A cho ông mượn nền đất ở phía sau nhà số 166/2 Nguyễn Duy, phường 15, quận 8 để cất nhà ở tạm. Ông đã cất căn nhà vách ván nền xi măng, mái lợp lá với diện tích khoảng 48m^2. Đến tháng 6/1999 vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông đã bán căn nhà cho ông Nguyễn Thế V và ông Nguyễn Thế Hải với số tiền là 48 chỉ vàng. Tôi có đưa cho ông V và ông Hải 1 bản sao tờ giấy mua bán của chị tôi với bà Nguyễn Thị L và tôi có nói ông V và ông Hải đến nhà bà A sang tên và trả tiền đất cho bà A. Còn tôi thì đã nhận đủ tiền và đã bán căn nhà nói trên và chỉ làm giấy tay. Tháng 3 năm 2001, ông V đồng ý cho tôi chuộc lại nhà nhưng sau đó lại không đồng ý. Năm 2006 tôi có làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 8, yêu cầu Nguyễn Thế V và Nguyễn Thị N trả lại phần đất cho chị tôi. Ý kiến của tôi là yêu cầu ông V, ông Hải trả lại phần đất cho bà Võ Tuyết A.

Bị đơn ông Nguyễn Thế V và bà Nguyễn Thị N cùng trình bày: Năm 1999, ông bà có mua căn nhà lá ngang 6m x 5m = 30m^2 của ông Võ Hồng D giá 48 chỉ vàng 24K. Việc mua bán chỉ lập giấy tay, có ông Nguyễn Thế Hải là Tổ trưởng dân phố làm chứng. Khi giao dịch, ông D có đưa bản sao giấy tờ mua bán giữa bà Võ Tuyết A với bà Nguyễn Thị L và nói là do ông D ở quê không có hộ khẩu ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không đứng tên mua được, phải nhờ bà A đứng tên mua đất hộ ông. Khi mua bán thì nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị L nên ông bà có yêu cầu bà L ký vào giấy tờ mua bán nhà với ông D. Ngày 05/6/1999, ông bà đã thanh toán đủ tiền cho ông D; ông D đã bàn giao nhà. Căn nhà ông bà mua của ông D là nhà lá không ở được. Năm 2000, ông bà đã bán lại căn nhà cho bà Nguyễn Thị T3. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A, ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Năm 2000, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thế V, bà Nguyễn Thị N căn nhà nay có địa chỉ là số 166/27D Lưu Hữu Phước, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; việc mua bán chỉ lập giấy viết tay. Hiện trạng căn nhà nền đất,

lợp lá sắp bị sập đổ không ở được nên sau khi mua tôi đã làm giấy phép xây dựng lại hoàn chỉnh. Đến năm 2004, bà xin hợp thức hóa căn nhà. Ngày 12/2/2004, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01976/2004. Việc mua bán căn nhà trên giữa bà và ông V, bà N đã thực hiện xong. Nay bà Võ Tuyết A, ông Võ Hồng D tranh chấp với ông V, bà N thì bà không có ý kiến, vì bà không biết bà A, ông D. Bà đề nghị Tòa án giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế H, ông Nguyễn Thế T1, ông Nguyễn Thế H1, bà Nguyễn Thị Thanh H4 thống nhất trình bày: Các ông, bà là con của bà Nguyễn Thị L. Ông không có tranh chấp việc bà L bán một phần diện tích đất phía sau nhà 166/27 đường Nguyễn Duy cho ông Võ Hồng D, vì việc mua bán đã thực hiện xong. Việc tranh chấp giữa bà A, ông D và ông V ông cũng không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H5 trình bày: Bà là vợ ông Võ Hùng D, nhưng không có đăng ký kết hôn. Căn nhà ông D bán cho ông V, bà N là của ông D; nền đất là của bà Tuyết Anh. Lúc vợ chồng bà bán nhà cho ông V, bà N thì không nói cho bà Tuyết Anh biết. Bà không có ý kiến gì về việc bà A, ông D khởi kiện ông V, bà N, ai đang sở hữu nhà thì trả lại tiền đất cho bà Tuyết Anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Năm 1995, bà bán cho ông Võ Hồng D một miếng đất trống có diện tích khoảng 30m^2 với giá 08 chỉ vàng, nhưng do ông D không có hộ khẩu thường trú tại địa phương nên đã nhờ bà Võ Tuyết A là chị ruột đứng tên giao dịch. Sau khi mua đất, ông D cất nhà để ở, đến đầu năm 1999 thì rao bán nhà. ông V (là cháu của bà) đồng ý mua lại căn nhà với giá 48 chỉ vàng 24k, đặt cọc trước 10 chỉ vàng 24k, hẹn một tháng sau sẽ giao đủ số vàng còn lại và nhận nhà. ông D dùng số vàng ông V đặt cọc để mua căn nhà khác ở cùng phường. Gần đúng hẹn ông V chưa bán được căn nhà ngoài quê do đó chưa có tiền trả cho ông D, nên ông V có thương lượng lấy lại tiền cọc nhưng ông D không đồng ý. ông V phải vay mượn để có đủ tiền trả cho ông D, có tôi và ông Hải làm chứng (BL 248).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế T2 trình bày: Ông là con của bà L. Do mẹ ông bán một phần đất cho ông D nhưng không được sự đồng ý của cha ông và các con nên ông đòi lại phần đất trên.

Tại Bản án dân sự số 1782/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

…

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Tuyết A, ông Võ Hùng D (Võ Hồng D) về việc: hủy các hợp đồng mua bán nhà giữa ông

Võ Hồng D với ông Nguyễn Thế V; giữa ông Nguyễn Thế V, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị T3; giữa bà Nguyễn Thị T3 với ông Nguyễn Thế H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Tuyết A, ông Võ Hùng D (tự Võ Hồng D) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 166/27D Lưu Hữu Phước, phường 15, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị T3 đứng tên và hủy cập nhật biến động tên ông Nguyễn Thế H tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 01976/2004 ngày 12/02/2004.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Tuyết A, ông Võ Hùng D (tự Võ Hồng D) về việc buộc ông Nguyễn Thế V, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Thế H phải liên đới trả cho bà Võ Tuyết A giá trị quyền sử dụng đất (nền nhà) với số tiền là 256.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: nguyên đơn phải chịu và đã nộp.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Thế T2 theo đơn yêu cầu ngày 6/12/2006. Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Thế T2 được quyền khởi kiện lại.

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên cho các đương sự quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật).

Ngày 19/9/2023, ông Võ Hùng D (tự Võ Hồng D) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/9/2023, bà Võ Tuyết A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đồng thời giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Tuyết Anh và ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của các nguyên đơn bà Võ Tuyết A, ông Võ Hùng D (Võ Hồng D) làm trong thời hạn luật định và phù hợp về hình thức, nên là cơ sở để Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

[2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bà Phạm Thị Mỹ H5 có đơn xin vắng mặt. Đối với các ông bà: Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thế H, Nguyễn Thế T1, Nguyễn Thế C, Nguyễn Thị Thanh H4, Nguyễn Thị Cẩm H3, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thế T2, Nguyễn Thế T, Nguyễn Thế H2, Nguyễn Thế H1, Nguyễn Thế

H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ các điều 294, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự nhận thấy: Phần đất các đương sự có tranh chấp thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 32 m^2 có địa chỉ là số 166/27D đường Lưu Hữu Phước, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm năm 1999, trên đất có căn nhà tạm của ông Võ Hùng D. Ngày 20/5/1999, ông D chuyển nhượng căn nhà cho ông Nguyễn Thế V dưới hình thức giấy viết tay. Ngày 13/10/1999, ông V, bà N đã kê khai đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Ngày 08/10/2000, ông V, bà N chuyển nhượng căn nhà cho bà Nguyễn Thị T3 cũng dưới hình thức giấy viết tay. Ngày 25/8/2003, bà T3 có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; đến ngày 12/02/2004 thì được UBND Quận 8 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 01976/2004 với diện tích công nhận 32 m^2. Ngày 19/7/2019, bà Nguyễn Thị T3 chuyển nhượng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế H theo "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" số 16702, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD, được Phòng công chứng số 2 chứng nhận; đến ngày 02/8/2019 ông H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 cập nhật biến động tên chủ sử dụng.

[4] Xét kháng cáo của các nguyên đơn:

[4.1] Bà Võ Tuyết A cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L vào năm 1994. Chứng cứ bà A xuất trình là tờ giấy cam kết sang nhượng đất, có nội dung bà Nguyễn Thị L sang nhượng cho bà Võ Tuyết A miếng đất có chiều dài 7,5m, ngang 6m (45m^2), với giá 08 chỉ vàng 24K; trong giấy không ghi địa chỉ, vị trí, giới cận… của thửa đất, không đề ngày tháng năm, nhưng có chứng thực của UBND Phường 15, Quận 8 ngày 11/11/1994. Tuy nhiên, người chuyển nhượng đất là bà Nguyễn Thị L có nhiều lời trình bày trước sau thống nhất khẳng định bà chuyển nhượng đất cho ông Võ Hồng D, ông D là người thanh toán tiền mua đất cho bà (quy đổi 8 chỉ vàng ra tiền mặt). Lời trình bày của bà L phù hợp với lời trình bày của ông V, bà N (người mua nhà của ông D), phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Thế Hải (người làm chứng và viết giấy mua bán nhà giữa vợ chồng ông V, bà N và ông D) là: khi ông D bán nhà đất cho ông V, bà N, đã đưa cho ông V, bà N bản sao giấy sang nhượng đất giữa bà L và bà A; ông V, bà N và ông Hải có hỏi thì ông D đã nói là đất của ông D mua, nhưng do ông D không có hộ khẩu ở Thành phố Hồ Chí Minh nên phải nhờ chị ruột là bà Võ Tuyết A đứng tên giao dịch.

[4.2] Ông Võ Hồng D cho rằng ông chỉ bán nhà cho ông V, bà N chứ không bán đất, vì nền đất là của bà A. ông D thừa nhận đã nhận đủ tiền của ông V, đã bàn giao nhà đất cho ông V. Nếu ông D chỉ bán xác căn nhà cho vợ chồng ông V, bà N, thì hai bên đã phải thỏa thuận là chỉ bán nhà, không bán đất, vì nền đất là của bà A; vợ chồng ông V, bà N phải tháo dỡ căn nhà đi trong một thời hạn nào đó để trả lại nền đất cho bà A hoặc phải gặp bà A để thương lượng trả tiền đất. Tuy nhiên,

trong "Giấy bán nhà" đề ngày 20/5/1999 hoàn toàn không có các nội dung thỏa thuận này. Đồng thời khi bán nhà cho ông V thì ông D cũng không nói cho bà A biết, để bà A có ý kiến về phần nền đất. Hơn nữa, căn nhà ông D bán cho vợ chồng ông V, bà N chỉ là căn nhà vách ván, mái lợp lá, diện tích khoảng 30 m^2 và ở trong tình trạng cũ nát thì không thể có giá giao dịch là 48 chỉ vàng 24K vào thời điểm năm 1999 được. Cuối năm 2000, bà A có tranh chấp với ông D, sau đó ông D đã gửi đơn đến UBND Phường 15. Tại Biên bản hòa giải ngày 14/3/2001 do UBND Phường 15, Quận 8 chủ trì, ông D trình bày ông chỉ bán nhà cho ông V chứ không bán đất, đồng ý xin chuộc lại nhà với giá 48 chỉ vàng + 5.000.000 đồng tiền mặt; ông V cũng đồng ý cho ông D chuộc lại nhà trong vòng 50 ngày, tính từ ngày 14/3/2001 (nhưng sau đó hai bên không thực hiện). Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L trình bày thì ông D đã dùng số tiền bán nhà để mua một căn nhà khác ở cùng Phường 15. Tại phiên tòa phúc thẩm, khi được hỏi về vấn đề này thì ông D trả lời quanh co. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định là ông D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà N căn nhà và quyền sử dụng đất gắn liền, chứ không thể chỉ là chuyển nhượng căn nhà.

[4.3] Ngoài ra, tại thời điểm bà L chuyển nhượng nền đất cho ông D (do bà A đứng tên giao dịch) thì bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hình thức giao dịch cũng chỉ là giấy tờ viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D, bà A không đăng ký kê khai, không được cấp quyền sử dụng đất. Chỉ sau khi ông D chuyển nhượng nhà cho ông V, bà N thì ông V, bà N mới thực hiện việc đăng ký kê khai; đến năm 2000 thì ông V, bà N chuyển nhượng nhà đất cho bà T3. bà T3 tiến hành việc đăng ký kê khai, xin giấy phép xây dựng, xây dựng lại toàn bộ căn nhà. Năm 2004, bà T3 được UBND Quận 8 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Như vậy, bà T3 là người đầu tiên được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất nêu trên. Đến năm 2019, bà T3 chuyển nhượng nhà đất cho ông H và ông H đã được cập nhật biến động sang tên. Tại Công văn số 1322/UBND-TNMT ngày 16/6/2021, UBND Quận 8 đã trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm là: "*Nhà, đất tại địa chỉ số 166/27D đường Lưu Hữu Phước, Phường 15, Quận 8 có nguồn gốc trước đây của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Thế V. Năm 1999, bà N, ông V có kê khai đăng ký nhà, đất. Ngày 08/10/2000, bà N, ông V chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T3 bằng giấy viết tay. Ngày 25/8/2003, bà Nguyễn Thị T3 đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo kế hoạch), đã được UBND Quận 8 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01976/2004 ngày 12/02/2004, nhằm thửa đất số 113, tờ bản đồ địa chính số 10, với diện tích công nhận 32 m^2. Ngày 19/7/2019, bà Nguyễn Thị T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế H (tức: Nguyên) theo "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" số 16702, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 2 TPHCM chứng nhận và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 cập nhật biến động ngày 02/8/2019. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số*

01976/2004 ngày 12/02/2004 và cập nhật biến động (tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận) đúng theo trình tự, thủ tục quy định". Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán nhà giữa ông Võ Hồng D với ông Nguyễn Thế V; giữa ông V, bà N với bà Nguyễn Thị T3; giữa bà T3 với ông Nguyễn Thế H; buộc ông V, bà N phải trả lại diện tích đất nền nhà cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Cũng từ nhận định như trên, xét yêu cầu của nguyên đơn đòi ông V, bà N, bà T3, ông H liên đới trả lại cho bà A giá trị nền đất theo định giá năm 2015 với số tiền 256.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật về án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Tuyết A, ông Võ Hùng D (Võ Hồng D), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1782/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Tuyết A, ông Võ Hùng D (Võ Hồng D) về: hủy các hợp đồng mua bán nhà giữa ông Võ Hồng D với ông Nguyễn Thế V; giữa ông Nguyễn Thế V, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị T3; giữa bà Nguyễn Thị T3 với ông Nguyễn Thế H.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Tuyết A, ông Võ Hùng D (Võ Hồng D) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 01976/2004 do UBND Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/02/2004 cho bà Nguyễn Thị T3, cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Thế H ngày 02/8/2019.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Tuyết A, ông Võ Hùng D (tự Võ Hồng D) về việc buộc ông Nguyễn Thế V, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Thế H phải liên đới trả cho bà Võ Tuyết A giá trị quyền sử dụng đất (nền nhà) với số tiền là 256.000.000 đồng.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, nộp, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

- Bà Võ Tuyết A được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Võ Hùng D (Võ Hồng D) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0002490 ngày 16/10/2023 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, xác định ông Võ Hùng D (Võ Hồng D) đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 , 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (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 (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 (1);
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS, VP, 27b, PMT.

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

Dương Anh Văn