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: 967/2020/DS-PT
Ngày: 28/9/2020
V/v Tranh chấp liên quanđến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Đặng Huyền Phương
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 28/9/2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 394/2020/TLPT-DS ngày 03/8/2020, về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Quận 6 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4751/2020/QĐXXPT-DS ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lê Đỗ Hoài P, sinh năm 1984
Thường trú: F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Tấn T, sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ liên lạc: 336/65/14 NVL, Phường MH, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Thị L, Văn phòng Luật sư Minh Lý, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. *Bị đơn*: Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: số 388 NVL, Phường MH, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hồ Phương N, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: số 388 NVL, Phường MH, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1990

Địa chỉ: số 144 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tạm trú: số 3B TH, phường TTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H: Ông Võ Quang B1, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: XĐ, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: số 154/4 đường SHB, tổ N, ấp TĐ, xã PH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1968

3.3. Bà Lê Thị U, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: số 0/4 LL, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh;

Cùng tạm trú: số 231 BL, phường BHHA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U: Ông Huỳnh Quốc N, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: số 12M Đường số MB, Phường B, Khu dân cư MN, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1965

3.5. Bà Bùi Thị H3, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: số 3B TH, phường TTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H2, bà Bùi Thị H3: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: số 3B TH, phường TTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: số 107 CVL, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận S: Ông Bùi Trọng S, Trưởng Phòng Tư pháp Quận 6 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Y, Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 6 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 107 CVL, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 10/6/2015; Đơn yêu cầu (về việc bổ sung yêu cầu theo đơn khởi kiện) ngày 14/8/2015; Đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 11/3/2019 của nguyên đơn ông Lê Đỗ Hoài P, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Lê Đỗ Hoài P ủy quyền cho ông Lê Tấn T đại diện trình bày:

Nguồn gốc căn nhà F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ

Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà F29 Cư xá PB) do ông Lê Tấn T và vợ là bà Đỗ Hồng Thu Giang tặng cho ông Lê Đỗ Hoài P theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11384 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/6/2011, đã được Ủy ban nhân dân Quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 ngày 21/5/2013. Tháng 4/2015, ông P tình cờ phát hiện nhà F29 Cư xá PB đang được rao bán trên Internet nhưng thực tế ông P không trực tiếp ký hợp đồng bán nhà. Qua tìm hiểu, ông P được biết nhà F29 Cư xá PB hiện do ông Phạm Văn H làm chủ sở hữu và có một người khác mạo danh ông P để ký hợp đồng mua bán căn nhà trên cho ông Phạm Văn H theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02940, quyển số 02 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/02/2015 và ông H đã cập nhật đứng tên chủ sở hữu ngày 23/4/2015. Đến tháng 5/2015, ông H đã bán lại nhà F29 Cư xá PB cho ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09432, quyển số 05 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/5/2015. Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, ông Lê Đỗ Hoài P do ông Lê Tấn T làm đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 02940/HĐ-MBCN, quyển số 02 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/02/2015 giữa ông Lê Đỗ Hoài P (sinh năm 1984, CMND số 023548788) với ông Phạm Văn H (sinh năm 1990, CMND số 025428697) và Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN, quyển số 05 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/5/2015 giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U là vô hiệu; hủy nội dung đăng ký thay đổi về chủ sở hữu cho ông Phạm Văn H được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6 cập nhật ngày 23/4/2015; buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 được Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013 trả lại bản chính giấy chứng nhận nêu trên và khôi phục lại quyền sở hữu của ông Lê Đỗ Hoài P đối với nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Văn bản số 143/CC7 ngày 29/3/2019 của bị đơn Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hoàng Mạnh Thắng đại diện theo pháp luật trình bày:

Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 02940/HĐ-MBCN, quyển số 02 chứng nhận ngày 06/02/2015 và Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN, quyển số 05 ngày 13/5/2015 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận phù hợp với các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng xuất trình, đề

nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 30/6/2015 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H trình bày:

Thông qua người giới thiệu tên Đỗ Phúc N1 (không biết địa chỉ người này) thì ông H và bố là ông Phạm Văn H2 đến gặp một người tự xưng tên Lê Đỗ Hoài P, là chủ căn nhà số F29 Cư xá PB. Khi đến nơi thì ông P mở cửa cho mọi vào xem nhà và cho xem các giấy tờ nhân thân của ông P, các giấy tờ về quyền sở hữu căn nhà trên do ông P đứng tên. Hai bên thỏa thuận giá mua bán căn nhà là 2.350.000.000 đồng, đặt cọc 350.000.000 đồng, hẹn đến ngày 06/02/2015 thì hai bên sẽ tiến hành thủ tục mua bán căn nhà trên tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh và sẽ giao đủ số tiền còn lại. Trên Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02940/HĐ-MBCN ngày 06/02/2015 chỉ thể hiện giá trị mua bán là 2.000.000.000 đồng, mục đích là để giảm thuế phải nộp cho nhà nước. Khi đến làm thủ tục công chứng, ông P có đến cùng với người môi giới là ông Đỗ Phúc N1. Khi được Công chứng viên xem xét lại giấy tờ trước khi làm thủ tục điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng mua bán nhà thì Công chứng viên phát hiện có một số trong chứng minh nhân dân của ông P bị lệch so với số chứng minh nhân dân của ông P trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sau đó Công chứng viên đã xác minh và tiếp tục cho làm thủ tục ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng mua bán trên. Sau khi công chứng hợp đồng, ông H đã trả số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng cho ông P và đã nhận nhà, được Ủy ban nhân dân Quận S cập nhật thay đổi chủ sở hữu căn nhà trên vào ngày 23/4/2015. Đến ngày 13/5/2015, ông H đã thực hiện thủ tục mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ F29 Cư xá PB cho ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09432/HĐ-MBCN ngày 13/5/2015 với giá trị mua bán, chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận giá mua bán thực tế là 3.100.000.000 đồng và ông H đã nhận đủ số tiền trên. Mục đích của việc ghi nhận giá trị mua bán trong hợp đồng thấp hơn giá trị mua bán thực tế là để giảm thuế phải nộp cho nhà nước. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Phạm Văn H không đồng ý vì ông là người ngay tình và không yêu cầu gì đối với Phòng Công chứng B. Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U thì ông H không đồng ý do việc mua bán, chuyển nhượng giữa ông và ông H1, bà U là ngay tình và cả hai bên đều bị thiệt hại.

Tại bản tự khai ngày 15/7/2015 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U trình bày:

Ngày 03/5/2015, thông qua người môi giới thì ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U đã đến xem và quyết định mua căn nhà số F29 Cư xá PB có diện tích 132m^2, thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 48 (TL-2005) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH16438 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013, đăng ký thay đổi

ngày 23/4/2015 do ông Phạm Văn H đứng tên chủ sở hữu với giá 3.100.000.000 đồng. Ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U đã đặt cọc trước cho ông H 100.000.000 đồng và đã thanh toán đủ tiền mua nhà cho ông H. Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN ngày 13/5/2015 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thì ông Phạm Văn H và vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U chỉ ghi giá trị mua bán, chuyển nhượng nhà là 2.500.000.000 đồng. Do ông Lê Đỗ Hoài P có tranh chấp nên đến nay, vợ chồng ông H1, bà U vẫn chưa nhận được nhà. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông H1, bà U không đồng ý. Ông H1, bà U yêu cầu cá nhân ông H trả lại số tiền 3.100.000.000 đồng và trả lãi suất của ngân hàng mà ông, bà đã vay để mua nhà F29 Cư xá PB.

Ngày 05/6/2019, ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN ngày 13/5/2015. Đến ngày 08/8/2019, ông H1 và bà U thay đổi yêu cầu độc lập, yêu cầu cá nhân ông Phạm Văn H bồi thường thiệt hại cho ông, bà tương đương với giá trị căn nhà, đất F29 Cư xá PB tại thời điểm đưa vụ án ra xét xử là 10.000.000.000 đồng, bao gồm giá trị chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng và giá trị căn nhà gia tăng là 6.900.000.000 đồng. Trong quá trình xét xử, ông Huỳnh Quốc N là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U giữ nguyên các ý kiến ông H1, bà U đã trình bày, yêu cầu Hội đồng xét xử buộc cá nhân ông Phạm Văn H hoàn trả cho ông H1, bà U số tiền 3.100.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông H1, bà U số tiền 6.900.000.000 đồng bao gồm: 1.211.250.000 đồng tiền lãi mà ông H1, bà U phải trả lãi suất đã vay từ ngày 13/5/2015 đến ngày 13/3/2020 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín để mua nhà và bồi thường giá trị tăng thêm của nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh tính đến thời điểm xét xử số tiền 5.688.750.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 08/4/2019 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H2 và bà Bùi Thị H3 do bà Nguyễn Thị M là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc ông Phạm Văn H nhận chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ F29 Cư xá PB với ông Lê Đỗ Hoài P theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02940/HĐ-MBCN ngày 06/02/2015 và chuyển nhượng nhà, đất nêu trên lại cho ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09432/HĐ-MBCN ngày 13/5/2015 thì không liên quan đến ông Phạm Văn H2 và bà Bùi Thị H3. Ông H2, bà H3 chỉ cho ông H vay tiền để mua nhà của ông P. Ông Phạm Văn H2 và bà Bùi Thị H3 xác định có chứng kiến việc ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U đã đặt cọc trước cho ông H 100.000.000 đồng và làm giấy tay mua bán nhà ngày 03/5/2015, cũng như khi vợ chồng ông H1, bà U trả số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông H sau khi làm thủ tục mua bán căn nhà trên tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ

Chí Minh. Do đó, Ông H2, bà H3 không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản nêu ý kiến ngày 04/4/2019 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận S do ông Bùi Trọng S và bà Nguyễn Thị Y đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23/4/2015, Ủy ban nhân dân Quận S đã thực hiện thủ tục cập nhật nội dung thay đổi chủ sở hữu cho ông Phạm Văn H tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/5/2013 theo đúng quy định tại Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là đúng theo quy định của pháp luật. Khi Ủy ban nhân dân Quận S thực hiện thủ tục cập nhật nội dung thay đổi chủ sở hữu thì Ủy ban nhân dân Quận S chỉ chú trọng đến các thông tin liên quan đến người mua theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đỗ Hoài P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U thì Ủy ban nhân dân Quận S không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngy 22/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận 6 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đỗ Hoài P.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 02940/HĐ-MBCN, quyển số 02 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/02/2015 giữa ông Lê Đỗ Hoài P (sinh năm 1984, CMND số 023548788) với ông Phạm Văn H (sinh năm 1990, CMND số 025428697) bị vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN, quyển số 05 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/5/2015 giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U bị vô hiệu.

1.3. Hủy nội dung đăng ký thay đổi về chủ sở hữu: "Chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H, sinh năm: 1990, CMND số: 025428697, địa chỉ thường trú: 144 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 018248.CN.001" được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6 cập nhật ngày 23/4/2015 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 được Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013.

1.4. Ông Lê Đỗ Hoài P được khôi phục lại quyền sở hữu đối với nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và được quyền

liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp GCN: CH16438 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013.

1.5. Ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U trả lại cho ông Lê Đỗ Hoài P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 được Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 4735/TB-LPTB-CCT-TBA ngày 16/9/2013 mang tên Lê Đỗ Hoài P.

1.6. Trường hợp ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U không thực hiện nghĩa vụ được nêu tại phần 1.5 của bản án này thì ông Lê Đỗ Hoài P có quyền kiến nghị với Ủy ban nhân dân Quận S và các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013 mà ông H1, bà U đang giữ và tiến hành thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Đỗ Hoài P theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U:

2.1. Buộc ông Phạm Văn H trả lại cho ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) đã nhận trong giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Kể từ ngày ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông H còn phải trả thêm cho ông H1, bà U khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Các đương sự thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U về việc buộc ông Phạm Văn H phải trả số tiền lãi 1.211.250.000đ (một tỷ hai trăm mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) và bồi thường giá trị tăng thêm của nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 5.688.750.000đ (năm tỷ sáu trăm tám mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U về việc buộc ông Phạm Văn H phải chịu chi phí định giá tài sản nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.000.000đ (hai triệu đồng); chi phí thẩm định lại giá trị nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) và chi phí nộp lệ phí trước bạ nhà, đất là 7.338.400đ (bảy triệu ba trăm ba mươi tám nghìn bốn

trăm đồng) theo Thông báo số H20155885/TB-CCT-TBA ngày 22/5/2015 của Chi cục Thuế Quận 6.

6. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2015/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân Quận 6 để đảm bảo thi hành án.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Ông Phạm Văn H phải chịu 94.000.000đ (chín mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.3. Ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U phải liên đới chịu 114.900.000đ (một trăm mười bốn triệu chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 59.300.000đ (năm mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011229 ngày 05/6/2019 và 0011492 ngày 14/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H1, bà U còn phải liên đới nộp số tiền 55.600.000đ (năm mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.4. Hoàn trả cho ông Lê Đỗ Hoài P 500.000đ (năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 07927 ngày 16/6/2015 và 0010051 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/7/2020, ông Phạm Văn H nộp đơn kháng cáo.

Ngày 06/7/2020, ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U ủy quyền cho ông Huỳnh Quốc N đại diện nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Phạm Văn H ủy quyền cho ông Võ Quang B1 đại diện kháng cáo cho rằng, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhương quyền sử dụng đất ở số công chứng: 02940/HĐ-MBCN ngày 06/02/2015 của Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông Lê Đỗ Hoài P và ông Phạm Văn H và Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN, quyển số 05 ngày 13/5/2015 của Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U đã được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về giao dịch dân

sự cũng như pháp luật về công chứng. Do đó, yêu cầu chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm và công nhận hai hợp đồng nêu trên.

+ Ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U ủy quyền cho ông Huỳnh Quốc N đại diện cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đến yếu tố lỗi của ông Phạm Văn H, ông Lê Đỗ Hoài P, Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh khi tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhương quyền sử dụng đất ở số 02940/HĐ-MBCN và Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 09432/HĐ-MBCN vô hiệu, để xem xét bồi thường thiệt hại cho ông H1 và bà U. Ông H1 và bà U là người mua nhà ngay tình và thiệt hại thực tế về lãi suất là 1.211.250.000 đồng và giá trị căn nhà tăng lên theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phẩm thẩm định giá Thành Đô ngày 30/12/2019 là 12.020.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm. Buộc ông H có trách nhiệm bồi thường cho ông H1 và bà U số tiền 6.900.000.000 đồng, bao gồm: 1.211.250.000 đồng là tiền lãi suất mà ông H1 và bà U đã trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín và 5.688.750.000 đồng là tiền giá trị căn nhà F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh tăng lên.

+ Ông Lê Đỗ Hoài P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn được thực hiện đầy đủ các quyền theo quy định và chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Kết luận giám định của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh và các chứng cứ có trong hồ sơ thì Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 02940 ngày 06/02/2015 của Phòng Công chứng B, giữa ông Lê Đỗ Hoài P và ông Phạm Văn H là có thật nhưng không đúng chủ thể giao kết. Đồng thời ông Lê Đỗ Hoài P (nguyên đơn) không tự nguyện chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H mà do ông Lê Đỗ Hoài P (giả) đã đánh tráo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013 cho ông Lê Đỗ Hoài P (nguyên đơn) và giả chứng minh nhân dân của ông P để chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H, nên giao dịch vô hiệu. Do Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 02940 ngày 06/02/2015 của Phòng Công chứng B, giữa ông Lê Đỗ Hoài P và ông Phạm Văn H vô hiệu nên Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN ngày 13/5/2015 của Phòng Công chứng B, giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U cũng vô hiệu. Do đó, ông H kháng cáo yêu cầu công nhận hai hợp đồng nêu trên là không có căn cứ.

Các giao dịch mua bán nhà giữa ông Lê Đỗ Hoài P (giả) với ông Phạm Văn H và giao dịch mua bán nhà giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, ông H1 và bà U kháng cáo yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại là không có căn cứ.

Bởi các lẽ trên, đề nghi Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H2, bà Bùi Thị H3 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M đại diện và Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho ông Bùi Trọng S và bà Nguyễn Thị Y đại diện đã được tống đạt tham gia phiên tòa phúc thẩm hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 16438 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013 thể hiện: Ông Lê Đỗ Hoài P là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Tại phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung: Chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H, theo hồ sơ số 018248.CN.001 có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 23/4/2015 (bút lục số 358 - 359).

[3] Theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02940/HĐ-MBCN ngày 06/02/2015 của Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Ông Lê Đỗ Hoài P đồng ý mua bán và chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (bút lục số 385 – 389).

[4] Theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 09432/HĐ-MBCN ngày 13/5/2015 của Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Ông Phạm Văn H đồng ý mua bán và chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng (bút lục số 368 – 372).

[5] Tại Văn bản số 6290/CV-PC02(Đ8) ngày 19/11/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Ngày

23/7/2015 Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn tố cáo của ông Phạm Văn H1 tố cáo ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn H2 có hành vi lừa đảo khi chuyển nhượng căn nhà F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không giao nhà. Cùng ngày, Cơ quan điều tra nhận đơn tố cáo của ông Lê Đỗ Hoài P tố cáo ông Phạm Văn H có hành vi cấu kết với một đối tượng chưa rõ lai lịch giả danh Lê Đỗ Hoài P để nhận chuyển nhượng căn nhà nêu trên rồi bán cho vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U. Ngày 22/6/2017, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 438-01 "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức" do các đối tượng (chưa rõ lai lịch) giả mạo ông Lê Đỗ Hoài P ký Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phạm Văn H chiếm đoạt số tiền 2.350.000.000 đồng xảy ra ngày 06/02/2015 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thụ lý vụ án trên, Cơ quan Cảnh sát điều tra không nhận được đơn của ai khác. Ngày 23/10/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án hình sự nói trên do thời hạn điều tra đã hết nhưng chưa xác định được đối tượng thực hiện hành vi phạm tội. Ngày 27/4/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định hiện nay vẫn đang tiếp tục truy tìm đối tượng mạo danh ông Lê Đỗ Hoài P, khi nào có căn cứ sẽ phục hồi và tiếp tục điều tra làm rõ (bút lục số 557).

[6] Căn cứ Kết quả giám định số 1111/1-C54B ngày 09 tháng 6 năm 2016 và Kết quả giám định số 1111/C54B ngày 14 tháng 6 năm 2016 của Phân Viện khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì dấu vân tay, chữ ký, chữ viết của ông Lê Đỗ Hoài P trên Hợp đồng chuyển nhượng mà Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng nhận không phải dấu vân tay, chữ ký, chữ viết của ông Lê Đỗ Hoài P chủ sở hữu. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, ông H ủy quyền cho ông Bình đại diện thừa nhận ông Lê Đỗ Hoài P (là nguyên đơn trong vụ án) không phải là ông Lê Đỗ Hoài P đến Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

[7] Xét, Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 02940/ HĐ-MBCN do Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/02/2015, giữa ông Lê Đỗ Hoài P và ông Phạm Văn H được công chứng chứng nhận nhưng không đúng chủ thể giao kết, trái với ý chí tự nguyện của chủ sở hữu là ông Lê Đỗ Hoài P. Đồng thời, ông Lê Đỗ Hoài P (chủ sở hữu) không tự nguyện chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H mà do ông Lê Đỗ Hoài P (giả) đã đánh tráo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/5/2013 cho ông Lê Đỗ Hoài P (chủ sở hữu) và giả chứng minh nhân dân của ông Lê Đỗ Hoài P để chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H, nên Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 02940, quyển số 02 do Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/02/2015 là vô hiệu. Đồng thời, do Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 02940 do Phòng Công chứng B chứng nhận ngày 06/02/2015 bị vô hiệu, nên Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN, quyển số 05 do Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/5/2015, giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U cũng vô hiệu. Do đó, ông Phạm Văn H kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 02940/HĐ-MBCN do Phòng Công chứng B chứng nhận ngày 06/02/2015, giữa ông Lê Đỗ Hoài P với ông Phạm Văn H và Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN do Phòng Công chứng B chứng nhận ngày 13/5/2015, giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[8] Án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 02940/HĐ-MBCN do Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/02/2015, giữa ông Lê Đỗ Hoài P với ông Phạm Văn H và Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN do Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/5/2015, giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U vô hiệu, là có căn cứ nên giữ nguyên.

[9] Xét, giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa, ông Lê Đỗ Hoài P (giả) với ông Phạm Văn H và giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U vô hiệu như đã nhận định trên, nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên. Do đó, ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U ủy quyền cho ông Huỳnh Quốc N đại diện kháng cáo yêu cầu ông Phạm Văn H bồi thường số tiền 1.211.250.000 đồng tiền lãi do ông H1, bà U phải trả lãi suất cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín khi mua nhà F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S và bồi thường số tiền 5.688.750.000 đồng là giá trị tăng thêm của căn nhà F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[10] Án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U, về việc buộc ông Phạm Văn H phải trả số tiền lãi 1.211.250.000 đồng và bồi thường giá trị tăng thêm của nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 5.688.750.000 đồng, là có căn cứ nên giữ nguyên.

[11] Đối với các phần khác của Quyết định bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân không kháng nghị, nên không xem xét.

[12] Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[13] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông H, ông H1, bà U phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 127, 132, khoản 1, 2 Điều 137; khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U.

2. Giữ nguyên Bản án số 60/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đỗ Hoài P.

2.1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 02940/HĐ-MBCN, quyển số 02 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/02/2015, giữa ông Lê Đỗ Hoài P (sinh năm 1984, CMND số 023548788) với ông Phạm Văn H (sinh năm 1990, CMND số 025428697) bị vô hiệu.

2.1.2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09432/HĐ-MBCN, quyển số 05 do Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/5/2015 giữa ông Phạm Văn H với ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U bị vô hiệu.

2.1.3. Hủy nội dung đăng ký thay đổi về chủ sở hữu: "Chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H, sinh năm: 1990, CMND số: 025428697, địa chỉ thường trú: 144 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 018248.CN.001" được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6 cập nhật ngày 23/4/2015 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 được Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013.

2.1.4. Ông Lê Đỗ Hoài P được khôi phục lại quyền sở hữu đối với nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp GCN: CH16438 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013.

2.1.5. Ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U trả lại cho ông Lê Đỗ Hoài P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 được Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 4735/TB-LPTB-CCT-TBA ngày 16/9/2013 mang tên Lê Đỗ Hoài P.

2.1.6. Trường hợp ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U không thực hiện nghĩa vụ được nêu tại phần 1.5 của bản án này thì ông Lê Đỗ Hoài P có quyền kiến nghị với Ủy ban nhân dân Quận S và các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16438 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/5/2013 mà ông H1, bà U đang giữ và tiến hành thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Đỗ Hoài P theo quy định của pháp luật.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1 và bà Lê Thị U.

2.2.1. Buộc ông Phạm Văn H trả lại cho ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) đã nhận trong giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.2. Kể từ ngày ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông H còn phải trả thêm cho ông H1, bà U khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2.3. Các đương sự thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U về việc buộc ông Phạm Văn H phải trả số tiền lãi 1.211.250.000đ (một tỷ hai trăm mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) và bồi thường giá trị tăng thêm của nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 5.688.750.000đ (năm tỷ sáu trăm tám mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U về việc buộc ông Phạm Văn H phải chịu chi phí định giá tài sản nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.000.000đ (hai triệu đồng); chi phí thẩm định lại giá trị nhà, đất F29 Cư xá PL B, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) và chi phí nộp lệ phí trước bạ nhà, đất là 7.338.400đ (bảy triệu ba trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm đồng) theo Thông báo số H20155885/TB-CCT-TBA ngày 22/5/2015 của Chi cục Thuế Quận 6.

2.5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2015/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân Quận 6 để đảm bảo thi hành án.

2.6. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.6.1. Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng).

2.6.2. Ông Phạm Văn H phải chịu 94.000.000đ (chín mươi bốn triệu đồng).

2.6.3. Ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U phải liên đới chịu 114.900.000đ (một trăm mười bốn triệu chín trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 59.300.000đ (năm mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011229 ngày 05/6/2019 và 0011492 ngày 14/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H1, bà U còn phải liên đới nộp số tiền 55.600.000đ (năm mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

2.6.4. Hoàn trả cho ông Lê Đỗ Hoài P 500.000đ (năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 07927 ngày 16/6/2015 và 0010051 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Ông Phạm Văn H chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do ông Phạm Văn H nộp theo biên lai thu số 0010366 ngày 01/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6 (đã nộp đủ).

3.2. Ông Phạm Văn H1, bà Lê Thị U chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do ông Huỳnh Quốc N đại diện ủy quyền nộp theo biên lai thu số 0010383 ngày 06/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6 (đã nộp đủ).

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 6;
- TAND Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Lê Ngọc Tường