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: 745/2023/DS-PT
Ngày: 17-7-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt.

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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Bá Thịnh

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đỗ Từ Thanh Uyên - 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 Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 6 và ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 05 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 13/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2177/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 7361/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8457/2023/QĐPT-DS ngày 28/6/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

1.1 Bà NTV, sinh năm 1967; (vắng mặt ngày 28/6/2023, có mặt ngày 17/7/2023)

1.2 Ông NĐV, sinh năm 1950; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 72/19/15B, PĐL, Phường Y, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà TTHL, sinh năm 1975; (vắng mặt ngày 28/6/2023, có mặt ngày 17/7/2023)

Địa chỉ: 5.09 chung cư M (HL) đường NDT, phường BTT, TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 000013294 lập ngày 18/10/2017 tại Văn phòng công chứng TĐ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư DT2– Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (vắng mặt)

- Luật sư HMD – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt ngày 28/6/2023, có mặt ngày 17/7/2023)

Thuộc Công ty luật TNHH B & P, địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà HM, 24A PĐL, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*:

2.1 Bà NTG, sinh năm 1965;

2.2 Ông LĐN, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Số 94/10, đường PTH, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông HHĐ**,** sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: Số 561/64 C4 LQĐ, Phường K, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 000997 ngày 30/01/2023 tại Văn phòng Công chứng TP).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có luật sư TTĐ, thuộc Công ty Luật MTV 340 L.A – Đoàn luật sư tỉnh LA. (có mặt ngày 28/6/2023, vắng mặt ngày 17/7/2023)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1 Bà NTP, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 994/34 (số cũ 18/3), đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bà bà NTP: Bà NTD, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: 109 BTX, Phường H, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 00024385 lập ngày 03/8/2018 tại Văn phòng công chứng ĐS).

3.2 Ông HND, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 192/27B, đường HL, Phường R, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của ông HND có ông VHA, sinh năm 1977; (có mặt ngày 28/6/2023, vắng mặt ngày 17/7/2023)

Địa chỉ: 2C/1 ấp GC, thị trấn HN, huyện ĐH, tỉnh LA.

Địa chỉ khác: 06 Tuyến Tránh Quốc lộ 1A, Khu phố Bình Cư 2, Phường L, Thành phố TA, tỉnh LA. (Theo Giấy ủy quyền số 00093 lập ngày 09/01/2023 tại Văn phòng công chứng NHH)

3.3 Bà NTH, sinh năm 1971; (vắng mặt)

3.4 Ông NT, sinh năm 1970; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 994/34 (số cũ 18/3), đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông NM, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Số 18/3 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của ông NM có bà NTHĐ; sinh năm 1963; (có mặt)

Địa chỉ: 8/1 ĐCT, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 005439 lập ngày 13/12/2022 tại Văn phòng công chứng ĐTH)

3.6 Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ trụ sở: Số 07, đường TP, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông VT; chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X. (vắng mặt)

(Theo Văn bản ủy quyền số 182/GUQ-UBND ngày 12/01/2023)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông PHT và ông T3 (vắng mặt)

(Theo Văn bản số 181/UBND-TNMT ngày 12/01/2023)

3.7 Bà TTHL, sinh năm 1975; (vắng mặt ngày 28/6/2023, có mặt ngày 17/7/2023)

Địa chỉ: 5.09 chung cư M(HL) đường NDT, phường BTT, TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Bà NTKT, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Địa chỉ: MH C, xã MĐĐ, huyện CB, tỉnh TG.

Tạm trú: Số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà VNKT, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Địa chỉ: xã TL, huyện TB, tỉnh VL;

Tạm trú: Số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10 Bà LTTC, sinh năm 1973; (vắng mặt)

3.11 Ông NT3, sinh năm 1971; (vắng mặt)

3.12 Ông NL, sinh năm 2002; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: Số 275/543 NĐC, Phường Y, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ cư trú: Số 994/34 (số cũ 18/3), đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13 Bà NNAĐ, sinh năm 2000; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 994/34 (số cũ 18/3), đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14 Bà NTĐ, sinh năm 1991; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 994/34 (số cũ 18/3), đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15 Bà NT1, sinh năm 1984; (vắng mặt)

3.16 Ông LTT, sinh năm 1983; (vắng mặt)

3.17 Người đại diện theo pháp luật của trẻ LND, sinh năm 2011; (vắng mặt)

3.18 Người đại diện theo pháp luật của trẻ LNTK, sinh năm 2019; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.19 Ông LP**,** sinh năm 1983; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.20 Ông VNT**,** sinh năm 1990; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.21 Bà NH, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.22 Ông ĐVS, sinh năm 1985; (vắng mặt ngày 28/6/2023, có mặt ngày 17/7/2023)

Địa chỉ: 803/14/8 HTP, Khu phố 2, phường PT, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho ông ĐVS: Bà DTLT, sinh năm 1987; (có mặt)

Địa chỉ: Số 1902/5/2/4H LVL, ấp 4, xã NĐ, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 00005887 lập ngày 24/6/2023 tại Văn phòng công chứng TT)

3.23 Văn phòng công chứng HXN (vắng mặt)

Địa chỉ: 198A-200 đường TBT, Phường 4, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.24 Ông TNT, sinh năm 1975; chết năm 2020

Địa chỉ: Số 44 đường số 51, Phường I, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo:

4.1 Ông LĐN - bị đơn.

4.2 Bà BÀ NTP- người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.3 Ông NM - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.4 Ông ĐVS - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.5 Ông HND - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Người đại diện hợp theo ủy quyền của nguyên đơn là bà TTHL trình bày:

Ngày 12/8/2013, ông NĐV và bà NTV có mua căn nhà số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh của Ông LĐN và Bà NTG với diện tích đất 633,5m^2, diện tích xây dựng 536,8m^2 với giá 5.500.000.000 (Năm tỷ năm trăm triệu) đồng. Nguồn gốc căn nhà trên là do ông Nhuận mua lại của bà BÀ NTP và bà NTH. Sau đó thông qua người môi giới giới thiệu thì bà mới được biết căn nhà trên Giấy tờ đang thế chấp tại Ngân hàng và ông LĐN có ý muốn bán căn nhà với giá 5.500.000.000 (Năm tỷ năm trăm triệu) đồng. Bà đồng ý mua và đã trả đủ số tiền mua căn nhà là 5.500.000.000 (Năm tỷ năm trăm triệu) đồng. Sau khi thanh toán tiền mua nhà, ông NĐV và bà NTV đã tiến hành ra công chứng hợp đồng mua bán và tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên căn nhà cho ông NĐV và bà NTV đứng tên sở hữu. Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, ông NĐV và bà NTV đến yêu cầu giao nhà thì gặp bà BÀ NTP là người đang ở trên căn nhà. Bà NTP cho rằng căn nhà này là bà NTP bán cho ông LĐN nhưng ông LĐN chưa trả đủ tiền mua nhà cho bà Phấn. Khi nào ông LĐN trả đủ tiền thì bà NTP mới giao nhà. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông LĐN giao nhà nhưng ông LĐN không hợp tác. Nay ông NĐV và bà NTV yêu cầu ông LĐN và bà NTG phải giao căn nhà số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông NĐV và bà NTV. Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn – Ông LĐN, Bà NTG có người đại diện theo ủy quyền là Ông HHĐ trình bày:

Vào ngày 23/11/2012, ông HND có mượn ông LĐN 3.000.000.000 đồng để mua căn nhà số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận

X, Thành phố Hồ Chí Minh với bên bán do bà NTP và bà NTH là đồng sở hữu. Để đảm bảo số tiền trên, ông HND để cho ông đứng ra giao dịch và đứng tên hợp đồng mua bán và đứng tên trên giấy chứng nhận. Sau đó, ông HND thế chấp căn nhà trên tại Ngân hàng Sacombank – Chi nhánh Phú Nhuận để vay số tiền 4.900.000.000đồng và được ngân hàng giải ngân 2 đợt. Đợt 1 giải ngân 900.000.000đồng vào ngày 01/02/2013. Đợt 2 giải ngân 4.000.000.000đồng vào ngày 08/02/2013. Sau đó, tới kỳ hạn lần 1 ông HND tự đáo hạn. Đến đợt 2, ông HND tự giao dịch với bà NTV, ông LĐN không hay biết. Ông HND kêu ông LĐN ra ký hợp đồng mua bán căn nhà trên và các thủ tục ủy quyền giải chấp và xóa đăng ký thế chấp tại Phòng Công chứng số 5, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận X và Phòng công chứng HXN ngày 12/8/2013. Để đảm bảo số tiền 4.000.000.000đồng của bà NTV đáo hạn khoản vay của Công ty Bắc Sài Gòn. Sau đó ông LĐN không hiểu tại sao ngân hàng không cho vay lại, bà NTV làm thủ tục sang tên đăng bộ thì xảy ra tranh chấp.

Ông LĐN khẳng định vợ chồng ông không có thực hiện giao dịch mua bán căn nhà số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với vợ chồng bà NTV. Vì giữa ông LĐN và ông HND có thỏa thuận vay mượn tiền và thỏa thuận ông LĐN chỉ đứng tên dùm ông HND trên giấy chứng nhận đối với căn nhà số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, khu phố 4, phường TP, Quận X nên việc thực hiện mua bán căn nhà trên 5.500.000.000đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng) theo yêu cầu của NTV để NTV cho ông HND mượn tiền đáo hạn 02 khế ước vay nợ ngân hàng của Công ty BSG do ông HND là chủ công ty (người đại diện theo pháp luật). Ông LĐN không mua bán căn nhà này vì ông HND là người mua căn nhà này với giá 6.000.000.000đồng (sáu tỷ đồng) của bà NTP thì không có lý do gì mà ông LĐN đứng ra bán căn nhà trên cho NTV với giá 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng). Ông HND mua nhà với mục đích gì ông LĐN không biết và việc giao nhận tiền giữa ông HND và bà NTV, ông LĐN không biết. Việc giao nhận tiền NTV giao dịch với ông TNT, ông HND qua tài khoản của công ty của ông HND và ông TNT.

Bà NTVvà bà TTHLlúc mua bán nhà là không có đến nhà ông Nhuận. Sau khi xảy ra tranh chấp giữa bà NTV với ông HND thì bà NTVvà bà TTHL mới xuống nhà ông LĐN khoản ba lần để hỏi vấn đề liên quan đến hợp đồng đã ký chứ không liên quan đến việc mua bán nhà.

Ông LĐN xác nhận không mua bán căn nhà số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với bà NTP mà ông HND mới là người mua căn nhà này.

Đối với yêu cầu giao nhà thì ông LĐN không đồng ý do ông không có quyền. Ông chỉ đứng tên dùm ông HND.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số công chứng 012486, quyển số 08, ngày 12/8/2013 lập tại Phòng công chứng HX – Thành phố Hồ Chí Minh, ngày đóng dấu 16/8/2013 về việc mua bán nhà ở

và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 994/34 đường HTP, khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, ký giữa bên bán là Ông LĐN và Bà NTG với bên mua là bà NTV và ông NĐV là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng này là hợp đồng giả cách để thế chấp vay tiền ở ngân hàng giữa NTV với ông LĐN, ông HND, không phải là hợp đồng mua bán nhà. Đồng thời, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông LĐN và bà NTP thì ông LĐN chưa thanh toán đủ tiền cho bà NTP (còn nợ lại 3.200.000.000 đồng); giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông LĐN và bà NTV thì bà NTV chưa thanh toán đủ tiền cho ông LĐN.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông HND có người đại diện theo ủy quyền là ông LQP trình bày:

Khoảng cuối năm 2012, ông HND mua nhà và đất tại địa chỉ số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, TP Hồ Chí Minh của bà NTP và bà NTH. Trong lúc mua bán, vì lý do chưa đủ tiền nên ông HND có vay mượn Ông LĐN 3.000.000.000 (ba tỷ đồng). Ông LĐN yêu cầu được đứng tên căn nhà cho đến khi ông HND trả đủ tiền. Lúc đó ông LĐN sẽ sang tên căn nhà lại cho ông HND. Sau đó ông HND vay của ngân hàng Sacombank trả xong cho ông LĐN.

Trong thời gian vay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngân hàng đang giữ ông HND chưa kịp trả tiền thì đã tới ngày đáo hạn ngân hàng. Qua môi giới, ông HND tìm đến bà NTV cho vay và giải chấp đảo hạn ngân hàng. Sau đó, ông HND nhờ ông LĐN gặp bà NTV để nhằm mục đích vay đáo hạn. Sau khi vay đáo hạn xong, bà NTV không đợi ông HND trả tiền mà đem hồ sơ qua Ủy ban nhân dân Quận X đăng bộ sang tên. Sau khi phát hiện ra, ông HND nhờ ông LĐN làm đơn ngăn chặn nhiều lần nhưng không thành.

Ông HND xác nhận còn nợ của bà NTP 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu đông), nợ bà NTV 4.900.000.000 (bốn tỷ chín trăm triệu) đồng. Ông đồng ý trả số nợ trên, yêu cầu bà NTV rút đơn khởi kiện, bà NTP, ông NM rút yêu cầu độc lập trên và bàn giao nhà lại để ông HND thực hiện các thủ tục hợp pháp đối với tài sản trên. Ông đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số công chứng 012486, quyển số 08, ngày 12/8/2013 lập tại Phòng công chứng HX – Thành phố Hồ Chí Minh, ngày đóng dấu 16/8/2013 về việc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 994/34 đường HTP, khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, ký giữa bên bán là ông LĐN và bà NTG với bên mua là bà NTV và ông NĐV là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng này là hợp đồng giả cách để thế chấp vay tiền ở ngân hàng giữa bà NTV với ông Nhuận, ông HND, không phải là hợp đồng mua bán nhà căn cứ theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 668 Bộ luật dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận X trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận X cung cấp, có ý kiến như sau:

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông VVA và bà NTN:

- Thành phần hồ sơ gồm có:

+ Giấy cam kết ngày 29/11/2004 của bà NTN;

+ Bản tường trình nguồn gốc đất ngày 16/11/2004 của bà NTN;

+ Phiếu thỏa thuận về kiến trúc quy hoạch 126/78/TP/TT-KT-QH-ĐT của phòng quản lý đô thị;

+ Thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 05/9/2005 của bà NTN, TTN, NTH;

+ Giấy đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 16/11/2004 của bà NTN;

+ Quyết Định 1528/QĐ-UB ngày 15/4/2005 của UBND Quận X về việc đổi số nhà;

+ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 02/11/2004 của công ty TNHH đo đạc – tư vấn Kiến Ốc lập;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30579/HĐ-CNQSDĐ ngày 15/11/2005 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/4/2005 của phòng tài nguyên và môi trường;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01620/2005 ngày 15/4/2005 cấp cho ông VVA – bà NTN vào ngày 19/12/2005;

Nguồn gốc: Theo nội dung tường trình nguồn gốc ngày 16/11/2004 của bà NTN: do phân lô Ấp chiến lược vào năm 1962 và ở cho đến nay không có tranh chấp và sau ngày 01/9/2003, bà NTNcó sửa chữa lại bằng vật liệu tường gạch nền gạch hoa. Bản tường trình nguồn gốc được UBND phường TP xác nhận ngày 17/01/2005

Quá trình sử dụng đất: Theo xác nhận của UBND phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/01/2005. Nguồn gốc căn nhà 994/34 (số cũ 18/3), Khu phố 4, phường TP do bà NTN tạo lập và sử dụng trước năm 1975. Đến tháng 9/2003, bà cất nhà lại và sử dụng cho đến nay.

- Về mặt pháp lý: Căn cứ Luật đất đai 2003; căn cứ nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Trường hợp nhà đất của bà NTN được UBND phường TP xác nhận được sử dụng trước năm 1975, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch.

Như vậy, việc UBND Quận X cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông VVA - bà NTN là phù hợp quy định của pháp luật.

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà NTP và bà NTH: - Thành phần hồ sơ gồm có:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01620/2005 ngày 15/4/2005 cấp cho ông VVA – bà NTN;

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 30579/HĐ-CNQSDĐ ngày 15/11/2005 của bà TTN cho bà NTH tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 05/9/2005 của bà NTN, TTN, NTH;

+ Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất (tặng cho toàn bộ phần sử dụng, sở hữu) giữa bà NTN và bà NTP ngày 09/12/2011;

+ Hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2011 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 02/11/2004 của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn Kiến Ốc lập;

+ Bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở số 3324 ngày 03/01/2012 của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn Kiến Ốc lập;

+ Tờ trình về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2012 của phòng TN&MT về hồ sơ bà NTH;

+ Tờ trình về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2012 của phòng tài nguyên và môi trường về hồ sơ bà NTP;

+ Phiếu chuyển số 00259/PC-UBND ngày 11/01/2012 của UBND Quận X gửi Chi cục thuế Quận X về giải quyết hồ sơ cấp đổi nhà, đất;

+ Biên bản làm việc ngày 29/12/2011 giữa Văn phòng đăng ký đất đai Quận X và ông NM về việc rút đơn đề nghị ngăn chặn của ông NM;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00258 ngày 11/02/2012 do UBND Quận X cấp cho bà NTH;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00259 ngày 11/02/2012 do UBND Quận X cấp cho bà NTP;

- Nguồn gốc: Sự thay đổi Nguồn gốc nhà đất của bà NTP có được do cấp GCN số 01620/2005 cấp ngày 15/04/2005; Sau đó, cập nhật đăng bộ sang tên ngày 19/12/2005, do nhận tặng cho một phần QSDĐ của bà NTN theo hợp đồng tặng cho số 034006 ngày 09/12/2011 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguồn gốc nhà đất của bà NTH có được do cấp GCN số 01620/2005 cấp ngày 15/04/2005, sau đó cập nhật đăng bộ sang ngày 19/12/2005. Nay cấp đổi GCN.

- Pháp lý: Căn cứ Luật đất đai năm 2003; căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; căn cứ Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; căn cứ Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ

Căn cứ Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/11/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp cấp GCN của BÀ NTPvà bà Hiền, về nguồn gốc được đăng bộ cập nhật ngày 19/12/2005 và BÀ NTPđược tặng cho một phần QSDĐ từ bà Năm.

Như vậy, việc UBND Quận X cấp chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà NTPvà bà NTH là phù hợp quy định pháp luật.

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông LĐN – Bà NTG:

- Thành phần hồ sơ gồm có:

+ Thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà NTN, TTN, NTH ngày 05/9/2005;

+ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43959 ngày 23/11/2012 giữa bà NTP– bà NTH với Ông LĐN tại phòng công chúng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Phiếu khảo sát chỉnh sửa số nhà được UBND phường xác nhận ngày 17/01/2005;

+ Giấy chứng nhận của bà NTP ngày 16/11/2004 cho bà NTN đăng ký, hợp thức hoá, chuyển quyền sử dụng đất và toàn quyền định đoạt mua bán đối với phần đất có tổng diện tích 633,5m^2

+ Tờ đăng ký nhà đất của bà NTN, được UBND phường TP xác nhận ngày 07/08/2000;

+ Bản đồ hiện trạng vị trí số 3324 ngày 03/01/2012 của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn Kiến Ộc lập

+ Phiếu chuyển số 1312/PC -UB ngày 15/4/2005 của UBND Quận X cho Chi cục thuế Quận X về việc chấp thuận giải quyết hồ sơ đăng bộ.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00258 ngày 11/02/2012 do UBND Quận X cấp cho bà NTH, cập nhật chuyển nhượng hết diện tích cho Ông LĐN – Bà NTG ngày 30/11/2012.

- Nguồn gốc: Nhà đất do nhận chuyển nhượng của bà NTPbà NTH theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43959 ngày 23/11/2012 tại phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh,

- Pháp lý: Căn cứ Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Căn cứ Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày

25/5/2007 của Chính phủ; Căn cứ Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ

Trường hợp Ông LĐN và Bà NTG nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, việc cập nhật chuyển nhượng cho Ông LĐN và Bà NTG là phù hợp quy định pháp luật.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân Quận X trình bày: Ủy ban nhân dân Quận X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông VVA và bà NTN; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà NTP và bà NTH; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông LĐN – Bà NTG, cập nhật sang tên ông NĐV – bà NTV là đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông TNT trình bày:

Năm 2012, ông xin vào làm việc tại Công ty TNHH BSG do ông HND làm Giám đốc đại diện. Vào năm 2013, ông nghỉ việc tại công ty. Trong thời gian làm việc tại công ty, ông có đại diện công ty thực hiện thủ tục vay vốn tại ngân hàng Sacombank chi nhánh PN nên ông có chữ ký trong các thủ tục liên quan đến khoản vay trên. Từ khi nghỉ việc đến nay ông không còn liên quan đến công ty nữa, các - tranh chấp sau này của công ty ông hoàn toàn không liên quan. Đồng thời, ông xin vắng mặt tại các buổi hòa giải xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà NTP có bà Bà NTD là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà NTN sinh năm 1930. Năm 1949, bà NTN có chồng là ông VVA có 01 người con chung là ông NVG (ông Giỏi chết 1974). Ông NVG có vợ là bà TTN, sinh năm 1952. Ông NVG và bà TTN có một người con chung là bà NTH, sinh năm 1971. Sau khi ông VVA (chồng bà NTN) chết năm 1950, bà NTN có hai người con nữa là ông NM, sinh năm 1953 và bà NTP, sinh năm 1959. Ông NM và bà NTP không biết cha mình là ai. Ông NM và bà NTP là con riêng của bà NTN. Nhà, đất tọa lạc tại số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà NTN.

Năm 1962, bà NTN được phân lô ấp chiến lược và đã sử dụng nhà, đất này liên tục, chỉ có ông NM và bà NTP sinh sống với mẹ là bà NTN tại căn nhà số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Còn ông Giỏi và vợ con ông Giỏi là bà TTN và bà NTH không cư ngụ tại nhà số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi là nhà 994/34).

Bà NTP hiện nay cũng không biết bà TTN, bà NTH đang ở đâu, nghe nói ở quận BT nhưng cụ thể địa chỉ ở đâu Bà NTP không biết. Trước đây, khi bà NTN còn sống, bà Hiền lâu lâu có về thăm. Năm 2012, bà NTN chết. Từ năm 2012, khi bán nhà 994/34 cho Ông LĐN và bà Hiền nhận số tiền 930.000.000 đồng (chín trăm ba mươi triệu đồng) đến nay, bà Hiền không có về nhà này nữa.

Bà NTP được hưởng 1/2 quyền sở hữu nhà, 1/2 quyền sử dụng đất của nhà số 994/34 là do bà NTN được hưởng thừa kế 1/2 di sản của ông VVA chết để lại. Năm 2011, bà NTN, làm hợp đồng tặng cho ½ quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của nhà 994/34 cho bà Phấn, theo hợp đồng số 034006 ngày 09/12/2011 tại Phòng Chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà NTP và bà NTH xin UBND Quận X cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng ở đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, số CH 00258 ngày 11/01/2012 do bà NTH đứng tên; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00259 ngày 11/01/2012 do bà NTP đứng tên, đối với tài sản là nhà, đất tọa lạc tại số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/11/2012, bà NTP, bà NTH làm Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 43959 lập tại Phòng Công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông LĐN và bà NTG với giá 6.000.000.000 đồng. Ông HN, bà NTG mới trả cho bà NTP 2.800.000.000 đồng. Ông Nhuận, bà NTG còn nợ bà NTP 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng) đến nay chưa trả. Do ông Nhuận, bà NTG còn nợ tiền mua nhà nên bà NTP chưa giao nhà, đất số 994/34 (số cũ 18/3) đường Tấn Phát, Khu phố 4, phường TP, Quận X Thành phố Hồ Chí Minh cho ông HN và bà NTG.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của BÀ NTPtrình bày: BÀ NTP có ý kiến đối với yêu cầu nguyên đơn và bị đơn như sau: BÀ NTP không đồng ý giao nhà, đất số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn là bà NTV vì bà NTP không chuyển nhượng, mua bán nhà, đất này cho bà NTV. Vì Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 012486 hai bên ký kết ngày 12/8/2013 lập tại Văn phòng Công chứng HXN – Thành phố Hồ Chí Minh ký xác nhận ngày 16/8/2013, đối với giao dịch giữa Ông LĐN, Bà NTG chuyển nhượng nhà, đất tại số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X Thành phố Hồ Chí Minh cho bà NTV, ông NĐV là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng này là hợp đồng giả cách để thế chấp vay tiền ở ngân hàng giữa bà NTV với ông LĐN, ông HND, không phải là hợp đồng mua bán nhà.

Bà NTP vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, cụ thể như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 43959, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng công chứng số 5 – Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/11/2012 về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa bên bán là bà NTPvà bà NTH với bên mua là Ông LĐN và Bà NTG với lý do ông LĐN và bà NTG không trả đủ tiền mua nhà đất còn nợ lại là 3.200.000.000 đồng. Bà NTP đồng ý

hoàn trả lại cho ông LĐN và bà NTG số tiền 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số công chứng 012486, quyển số 08, ngày 12/8/2013 lập tại Phòng công chứng HXN – Thành phố Hồ Chí Minh, ngày đóng dấu 16/8/2013 về việc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, ký giữa bên bán là ông LĐN và bà NTG với bên mua là bà NTV và ông NĐV là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng này là hợp đồng giả cách để thế chấp hợp đồng mua bán nhà. tiền ở ngân hàng giữa NTV với ông LĐN, ông HND, không phải là hợp đồng mua bán nhà.

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 015392, số vào sổ cấp GCN: CH 00258 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 11/01/2012 cho bà NTH, ngày 30/11/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Quận X đã cập nhật qua tên ông LĐN và bà NTG theo Hợp đồng công chứng số 43959 ngày 23/11/2012 và theo hồ sơ số 27487.000090.CN.PH. Đến ngày 29/10/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Quận X đã cập nhật qua tên ông NĐV và bà NTV; Thu hồi Hợp đồng công chứng số 012486 ngày 12/8/2013; theo hồ sơ số 27487.000143.CN.PH.

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 015393, số vào sổ cấp GCN: CH 00259 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 11/01/2012 cho bà NTP, ngày 30/11/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận X đã cập nhật qua tên ông LĐN và bà NTG theo Hợp đồng công chứng số 43959 ngày 23/11/2012 và theo hồ sơ số 27487.000090.CN.PH. Đến ngày 29/10/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Quận X đã cập nhật qua tên ông NĐV và bà NTV; thu hồi Hợp đồng công chứng số 012486 ngày 12/8/2013; theo hồ sơ số 27487.000143.CN.PH.

Đồng thời, bà NTP yêu cầu Tòa công nhận nhà, đất số 994/34 HTP, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất hợp pháp của ông NM và bà NTP. Ông NM và bà NTP được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà NTP có ý kiến đối với yêu cầu của ông NM như sau:

Sự thật, ông NM là anh ruột của bà Phấn. Họ là con chung của bà NTN. Khi đó bà NTN cũng ít học, tuổi già, không rành rẽ về thủ tục xin hợp thức hóa làm giấy tờ nhà, đất, nên bà NTN đã nhờ người làm giúp, ông NM thì thường đi làm ăn xa, không thường xuyên ở nhà. Người làm giấy tờ kêu ký đâu thì bà NTN ký tên ở đó, không hiểu hết pháp luật, nên nay ra tòa Bà NTP mới biết lúc

đó mẹ mình là bà NTN làm sai không khai tên ông NM vào đứng tên trong chủ quyền nhà, đất là sai.

Nhà, đất số 994/34 (số cũ 18/3) đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà NTN. Bà NTP đồng ý về nguồn gốc tạo lập đúng như lời khai của ông NM là do bà NTN tạo lập từ năm 1962, không phải tài sản chung của ông VVA với bà NTN. Do vậy, bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/9/2005 đã thỏa thuận phân chia cho bà NTN được hưởng 1/2 di sản (sau đó bà NTN tặng cho lại bà NTP); Còn lại 1/2 là di sản là của ông VVA chết để lại cho bà TTN, bà NTH được hưởng thừa kế mỗi người được hưởng 1/4 di sản (sau đó bà Nhơn tặng cho lại bà Hiền 1/4 di sản) là không đúng quy định pháp luật;

Tất cả những sai sót này là do lỗi của bà NTN, dẫn đến những sai sót như nội dung bà NTP đã trình bày với tòa. Bà NTP, ông NM cũng không am hiểu hết pháp luật và hoàn toàn không biết sai sót này.

Bà NTP đồng ý với các lời khai và các yêu cầu của ông NM, đề nghị tòa án xem xét, thấu tình đạt lý, xét xử công minh, đúng pháp luật.

Bà NTHĐ đại diện ủy quyền cho ông NM trình bày:

Ngày 09/6/2015 ông NM có yêu cầu độc lập là hủy các giấy chứng nhận sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01620/2005 do Ủy ban nhân dân Quận X ngày 15/04/2005 cấp cho ông VVA (chết năm 1950) và bà NTN, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00258 ngày 11/01/2012 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho bà NTH và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259 ngày 11/01/2012 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho bà NTP với lý do ông NM là con ruột của bà NTN, ông VVA không phải cha của ông NM. Việc khai nhận di sản thừa kế do bà NTN, bà TTN, bà NTH thực hiện theo bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là phần quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 994/34 HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh được công chứng tại phòng công chứng số 1, số công chứng 22926 quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/09/2005 mà không có người được hưởng thừa kế là ông NM là không đúng. Cho nên, căn cứ vào bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế này thì bà NTP và bà NTH được cấp giấy chứng nhận đứng tên đồng sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 994/34 HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo ông NM là không đúng nên ông NM yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận trên.

Ngoài ra ông NM đồng ý với yêu cầu của Bà NTP là hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà và đất ở tại địa chỉ số 994/34 HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà NTH, bà NTP với ông LĐN.

Ông NM không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông NM là có quyền kế thừa một phần trong căn nhà.

Về nhân thân và các hàng thừa kế theo pháp luật đối với tài sản đang tranh chấp: Bà NTN, sinh năm 1930, chết năm 2012. Vào năm 1949, Bà NTNcó chồng tên là Võ Văn Ân, hai người có một người con chung là ông Nguyễn Văn Giỏi. Ông Giỏi chết năm 1974.

Ông NM không có thỏa thuận bán nhà số 994/34 đường HTP, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông ĐVS. Ông hoàn toàn không có gặp và nói chuyện gì với ông Sáng về việc thỏa thuận bán nhà 994/34.

- Theo như bà NTP nói lại thì ông được biết (vì lúc đó ông đi làm ăn xa, không có ở nhà) là: vào năm 2012, bà NTP bán nhà số 994/34 đường HTP, phường TP, Quận X cho ông LĐN giá 6.000.000.000 đồng nhưng chỉ mới lấy có 2.800.000.000 đồng. Ông LĐN còn thiếu 3.200.000.000 đồng. Vào khoảng năm 2014, bà NTV đưa nhiều người đến nhà làm dữ và yêu cầu bà NTP phải giao nhà 994/34. Bà NTP không đồng ý vì bà NTP, ông LĐN bán nhà cho ông LĐN, chứ không có bán nhà cho bà NTV. Lúc này bà NTP lo sợ mất nhà có nhờ người giới thiệu ông ĐVS. Ông ĐVS nói ông ĐVS là luật sư có thể lo được việc không để mất nhà với chi phí là 15.000.000 đồng. Bà NTP đã giao 15.000.000 đồng và giấy tờ nhà bản chính cho ông ĐVS để đi lo.

- Trong Đơn ông ĐVS nói bà NTP, ông NM có nhận số tiền 3.050.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm năm mươi triệu). Theo ông ĐVS số tiền này ông ĐVS đưa cho bà LTTC rồi bà LTTC giao lại cho bà NTP và ông NM. Đây là ông Sáng hoàn toàn bịa đặt, không đúng sự thật. Bà NTPvà ông NM từ trước đến nay không nhận bất cứ đồng nào từ tiền ông ĐVS đưa cho bà LTTC để bà LTTC đưa cho bà NTP và ông NM. Đồng thời, ông Sáng từ trước đến nay cũng không đưa cho bà NTP và ông NM số tiền nào hết.

Nếu ông có thỏa thuận bán nhà 994/34 cho ông ĐVS thì ông ĐVS phải đưa tiền cho ông chứ tại sao lại đưa cho bà LTTC rồi bà LTTC lại đưa cho ông và bà NTP mà không có giấy giao nhận tiền là điều hết sức vô lý. Số tiền 3.050.000.000 đồng là số tiền rất lớn mà ông ĐVS đưa cho ông không có biên nhận tiền thì quá vô lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông NM trình bày: Ông NM vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 22926 lập tại Phòng Công chứng số 1 ngày 05/9/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30579/HĐ _CNQSDĐ lập tại Phòng công chứng số 1 ngày 16/11/2005; Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 034006 lập tại PCC số 1 ngày 09/12/2011; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43959 lập tại Phòng công chứng số 5 ngày 23/11/2012; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 012486 lập tại Văn phòng công chứng HXN ngày 12/8/2013 là vô hiệu vì ngay từ khai giao kết đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 128 của Bộ luật dân sự 2005. Do lỗi của bà NTN không khai nhận di sản đúng pháp luật.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01620/2005 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/4/2005 cho ông VVA(chết năm 1950) và bà NTN; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00258 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2012 của bà NTH; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2012 cho bà NTP.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NNAĐ, bà NTĐ trình bày:

Bà NNAĐ, bà NTĐ là con ruột của bà NTP và ở tại nhà 994/34 (số cũ 18/3), Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ trước tới nay, bà NNAĐ, bà NTĐ ở cùng bà NTP tại đây. Mọi việc trong gia đình đều do bà NTP quyết định. Nhà đất này là của bà Phấn. Do đó, bà NNAĐ, bà NTĐ đồng ý theo tất cả các ý kiến mà bà NTP đã ghi tại các tờ khai, đơn tường trình đã nộp cho tòa án. Ngoài ra, bà NNAĐ, bà NTĐ không còn ý kiến hay lời khai nào khác. Bà NNAĐ, bà NTĐ yêu cầu tòa án xem xét và chấp nhận các yêu cầu của bà NTP để đảm bảo quyền và lợi ích của gia đình bà. Đồng thời, bà NNAĐ, bà NTĐ xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải, các buổi làm việc và các phiên xét xử tại Tòa án nhân dân Quận X và tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà TTKT trình bày:

Bà là người thuê nhà của bà NTP từ năm 2017 tới nay. Hằng ngày bà đi làm thường xuyên. Mọi tranh chấp liên quan tới vụ án, bà không có bất cứ ý kiến hay yêu cầu nào. Đề nghị tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải, các buổi làm việc và các phiên xét xử tại Tòa án nhân dân Quận X và tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà LTTC trình bày:

Về đơn đề nghị của ông ĐVS ngày 01/11/2018, bà thấy rằng ông ĐVS nói không đúng sự thật. Bà chỉ là người thuê nhà của bà NTP nên không có quyền và lợi ích gì liên quan ến các giao dịch về căn nhà nên ông Sáng trình bày là bà thuyết phục ông ĐVS mua nhà của bà NTP và cầm 3.050.000.000 (ba tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng của ông để đưa cho bà NTP mà không có giấy tờ giao nhận là hết sức vô lý. Bà đề nghị tòa án giải quyết và xử lý ông Sáng tội vu khống, bịa đặt làm mất uy tín người khác. Ông ĐVS không được quyền xúc phạm danh dự của bà. Đối với yêu cầu giao nhà của nguyên đơn, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà LTTC, ông NT3, NL trình bày:

Các ông bà LTTC, ông NT3, NL không có ý kiến về tranh chấp giữa bà NTP với nguyên đơn, bị đơn trong vụ án này. Đề nghị tòa xử lý theo quy định của pháp luật. Về đề nghị ghi ngày 01/11/2018 của ông ĐVS. Ông ĐVS nói bà LTTC có nhận 3.050.000.000 (ba tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng của ông ĐVS để đưa cho bà NTP là không đúng sự thật. Bà LTTC đã có đơn tường trình gửi Tòa án ngày 19/6/2019. Bà LTTC, ông NT3, NL vẫn giữ nguyên ý kiến như đã ghi trong tường trình, không có bất cứ yêu cầu nào khác. Do bà LTTC, ông

NT3, NL xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải, các buổi làm việc và các phiên xét xử tại Tòa án nhân dân Quận X và Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ - Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Văn phòng Công chứng HXN, Thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 012486 ngày 12/8/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông LĐN, bà NTG với bên nhận chuyển nhượng là bà NTV. Hợp đồng số công chứng 012486 ngày 12/8/2013, ngày đóng dấu: 16/8/2013 đã được công chứng viên Văn phòng chứng nhận theo đúng quy định pháp luật là đúng quy định pháp luật. Do đó, Văn phòng Công chứng HXN, Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý với yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng số công chứng 012486 ngày 12/8/2013, ngày đóng dấu: 16/8/2013 do Công chứng viên văn phòng chứng nhận. Đồng thời, Văn phòng Công chứng HXN xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 13/02/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 04/2023/QĐ-SCBSBA ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Về hình thức: Xử vắng mặt bà NTKT, bà LTTC, ông NT3, ông NL, bà NNAĐ, bà NTĐ, ông TNT, Văn phòng công chứng HXN.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTV và ông NĐV.

Buộc Ông LĐN và Bà NTG có nghĩa vụ giao nhà đất tại địa chỉ số 994/34 (số cũ 18/3), đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà NTV và ông NĐV ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Buộc ông NĐV và bà NTV phải thanh toán cho Ông LĐN và Bà NTG số tiền 405.399.627 đồng. Trả ngay một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông NĐV và bà NTV chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà NTP về việc:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 43959, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng công chứng số 5 – Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/11/2012.

Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số công chứng 012486, quyển số 08, ngày 12/8/2013 lập tại Phòng công chứng HXN – Thành phố Hồ Chí Minh, ngày đóng dấu 16/8/2013 về việc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 994/34 đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 015392, số vào sổ cấp GCN: CH 00258 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 11/01/2012 cho bà NTH, ngày 30/11/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Quận X đã cập nhật qua tên Ông LĐN và Bà NTG theo Hợp đồng công chứng số 43959 ngày 23/11/2012 và theo hồ sơ số 27487.000090.CN.PH. Đến ngày 29/10/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Quận X đã cập nhật qua tên ông NĐV và bà NTV; Thu hồi Hợp đồng công chứng số 012486 ngày 12/8/2013; theo hồ sơ số 27487.000143.CN.PH.

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 015393, số vào sổ cấp GCN: CH 00259 do Ủy ban nhân dân Quận X cập ngày 11/01/2012 cho bà NTP, ngày 30/11/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận X đã cập nhật qua tên Ông LĐN và Bà NTG theo Hợp đồng công chứng số 43959 ngày 23/11/2012 và theo hồ sơ số 27487.000090.CN.PH. Đến ngày 29/10/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Quận X đã cập nhật qua tên ông NĐV và bà NTV; thu hồi Hợp đồng công chứng số 012486 ngày 12/8/2013; theo hồ sơ số 27487.000143.CN.PH.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông NM về việc:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 22926 lập tại Phòng Công chứng số 1 ngày 05/9/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30579/HĐ _CNQSSĐ lập tại Phòng công chứng số 1 ngày 16/11/2005; Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 034006 lập tại PCC số 1 ngày 09/12/2011; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43959 lập tại Phòng công chứng số 5 ngày 23/11/2012; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 012486 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ ngày 12/8/2013 là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01620/2005 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/4/2005 cho ông VVA(chết năm 1950) và bà NTN; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00258 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2012 của bà NTH; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2012 cho bà NTP.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm Ông LĐN và Bà NTG không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà NTP không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà NTP số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 46.300.000 đồng (Bốn mươi sau triệu ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2017/0025800 ngày 13/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X.

Ông NM không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông NM số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2012/07551 ngày 23/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X và số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AC/2012/05522 ngày 11/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X.

Bà NTV và ông NĐV phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.215.985đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà NTV và ông NĐV đã nộp là 56.750.000 đồng (Năm mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2011/09758 ngày 28/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X. Hoàn lại cho bà NTV và ông NĐV số tiền 36.534.015đồng.

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

Ngày 22/02/2023, Ông LĐN – bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NTPcó đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NM có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông ĐVS có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông HND có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/3/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1529/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm và đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc thu thập chứng cứ và chứng minh không đúng quy định tại chương VII Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng BSG vào tham gia tố tụng trong vụ án để làm rõ tài khoản của công ty BSG tại Ngân hàng Sacombank, không thu thập ý kiến của Ngân hàng tại thời điểm ký các bên ký hợp đồng mua bán nhà công chứng ngày 12/8/2013 xem nhà đất có đang thế chấp tại Ngân hàng hay không để từ đó mới có cơ sở đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng mua bán nhà, xác định thiếu quan hệ tranh chấp trong vụ án, không thụ lý yêu cầu phản tố của ông LĐN, bà NTG; Người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông TNT chết ngày 19/7/2020 (theo Trích lục khai tử ngày 20/7/2020 của UBND Phường 8, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông TNT vào tham gia tố tụng trong vụ án, không tiến hành đối chất giữa ông LĐN với bà NTV, ông LĐN với bà TTHL vì có mâu thuẫn trong lời khai của các bên.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NTP trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, không đúng với các tình tiết, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà NTP. Trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đúng, vi phạm thủ tục tố tụng thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NM trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao lại cho Tòa án nhân dân Quận X xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của ông ĐVS trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao lại cho Tòa án nhân dân Quận X xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của ông HND trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã thu thập, đánh giá chứng cứ không đầy đủ từ phía Ngân hàng Sacombank dẫn đến phán quyết không đúng, giữa ông với NTVkhông có giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 994/34 (số cũ 18/3), đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh mà thực tế ông chỉ vay tiền của NTVđể làm thủ tục đáo hạn tại Ngân hàng Sacombank. Do Ngân hàng không cho vay lại nên NTV đã tự ý đem giấy tờ nhà đất mà ông thế chấp làm thủ tục sang tên bà NTV. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao lại cho Tòa án nhân dân Quận X xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung, cụ thể:

- Về tố tụng:

+ Xác định chưa đầy đủ quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NM, bà NTP có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đất ở vô hiệu, tuyên bố Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất vô hiệu, tuyên bố Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng có tài sản gắn liền với đất vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" là chưa đầy đủ.

+ Đưa thiếu người tham gia tố tụng là Phòng công chứng số 1, Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty TNHH đầu tư Xây dựng BSG với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông TN là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chết vào lúc 18 giờ 10 phút ngày 19/7/2020 trước thời điểm Tòa án sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử là ngày 13/02/2023. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trường tham gia tố tụng vi phạm pháp luật tố tụng.

+ Tòa sơ thẩm chưa ghi nhận hết lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà TTHL trong bản án theo quy định tại điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ là lời trình bày của bà Lĩnh, giấy chuyển tiền của bà TTHL cho bà NTV, thỏa thuận vay tiền của ông LĐN, bà NTGái với ông HND; Giấy vay tiền giữa ông HND với bà NTP để xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12486 lập tại Văn phòng công chứng HXN ngày 12/8/2013 có phải là hợp đồng giả cách hay không?

Chưa đánh giá xem xét yêu cầu độc lập của ông NM về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất số 01620/2005 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 15/4/2005. Với lý do đây không phải là tài sản chung giữa ông VVA và bà NTN. Ông VVA và bà NTN sống với nhau từ năm 1949 đến năm 1950 ông VVA chết, nhưng trong hồ sơ cấp giấy tại "Bản tường trình nguồn gốc đất ngày 16/11/2004 trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận bà NTN ghi do phân lo ấp chiến lược vào năm 1962 và ở đó cho đến nay".

Chưa đánh giá, nhận định yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 22926 lập tại Phòng công chứng số 1 ngày 05/9/2005, nhưng lại tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông NM và bà NTP là vi phạm Điều 108, Điều 109 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về tuyên án:

Tòa sơ thẩm tuyên buộc ông LĐN, bà NTG có trách nhiệm giao nhà đất tại địa chỉ số 994/34 (số cũ 18/3) HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông NĐV, bà NTV trong khi căn nhà hiện đang do bà NTP, con bà NTP và những người thuê nhà đang cư trú tại đây không đồng ý giao nhà và Tòa án cũng không tuyên buộc họ có trách nhiệm giao nhà cho nguyên đơn, gây khó khăn cho việc thi hành bản án của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông LĐN, bà NTG từ khi ký hợp đồng đến nay chưa nhận nhà từ bà NTP.

- Về nội dung:

+ Xét Hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở số công chứng 012486, quyển số 08, ngày 16/8/2013 do Văn phòng công chứng HXN chứng thực:

Ngày 12/8/2013, bà NTV có ký "Thỏa thuận hai bên" với ông LĐN, bà NTG với nội dung: "bên A đồng ý để bên B bỏ tiền vào ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Tám Tháng Ba - Phòng giao dịch PN, với số tiền là 4.900.000.000 đồng để làm thủ tục giải chấp, nhận lại toàn bộ giấy tờ - bản chính giấy chứng nhận từ ngân hàng.

Số tiền này là tiền bên mua nhận chuyển nhượng trả trước cho bên bán chuyển nhượng tiền mua nhà.

Trong trường hợp không giải chấp được thì bên A có trách nhiệm trả lại số tiền mà bên B đã trả cho ngân hàng, ...". Cuối thỏa thuận hai bên ông LĐN có ghi "Hôm nay ngày 12/8/2013 tôi có nhận 4.000.000.000đ của cô NTV tại Sacombank chi nhánh PN.". Tuy nhiên, số tiền 4 tỷ đồng này không nhận tiền mặt mà chuyển thẳng vào tài khoản của Công ty TNHH đầu tư Xây dựng BSG.

Cùng thời điểm này ngày 12/8/2013 giữa ông LĐN, bà NTG với bà NTV tiếp tục ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 994/34 HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, lời chứng ngày 12/8/2013, ngày chứng thực 16/8/2013 do Văn phòng công chứng HXN chứng thực;

Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông LĐN, bà NTG với bên được ủy quyền bà NTV số công chứng 012208 ngày 12/8/2013, nội dung ủy quyền: "… Trong trường hợp, ngân hàng nhận thế chấp đồng ý thì bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A liện hệ ngân hàng... để làm thủ tục giải chấp, nhận toàn bộ giấy tờ bản chính giấy chứng nhận...".

Ngày 12/8/2013 ông LĐN, bà NTG với NTV còn ký giấy uỷ quyền công chứng số 012372, nội dung uỷ quyền: "... được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục kê khai, nộp và nhận hồ sơ thuế đối với bất động sản

toạ lạc số 994/34 HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh...".

Phía ông LĐN, bà NTG, ông HND cho rằng giữa ông LĐN, bà NTG với NTV là giao dịch vay tiền giải chấp ngân hàng cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng BSG và số tiền NTV chuyển vào tài khoản của Công ty TNHH đầu tư xây dựng BSG chỉ có 4 tỷ đồng ngày 12/8/2013, ngoài ra không còn chuyển giao khoản tiền nào khác, còn số tiền 900 triệu đồng trong khoản vay ông HND đã thanh toán cho ngân hàng đợt 1. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là theo yêu cầu của NTV nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay của NTV để giải chấp ngân hàng cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng BSG.

Theo Bản tự khai của bà TTHL ngày 08/8/2013, có nội dung: ... chị NTV gọi điện thoại rủ tôi đi bàn bạc mua bán nhà, ... ngày 12/8/2016 có nêu "... thoả thuận giao ước vay mượn, mua bán căn nhà trên, vì căn nhà này đang thế chấp và có 02 khế ước, nên ông LĐN và bà NTG đồng ý mượn số tiền 4.000.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng, sau ba ngày trả lại cho chúng tối nếu ngân hàng không cho vay lại thì ông, bà sẽ đồng ý bán đứt căn nhà cho chúng tôi với giá 5.500.000.000 đồng, ... đến ngày 12/8/2013 tôi, chị NTV và vợ chồng ông LĐN ra Phòng công chứng làm thủ tục pháp lý và quay lại ngân hàng giao cho ông LĐN, bà NTG số tiền 4 tỷ đồng để đóng ngân hàng và ra về, xong ngân hàng không cho vay lại và chị Vân gọi ông LĐN không nghe máy, tôi và chị NTV lên nhà ông LĐN nói không có tiền các cô cứ làm như tỏa thuận,… nên tôi và chị NTV về mượn tiền trả tiếp cho ngân hàng lấy sổ đỏ ra đi làm thủ tục đăng bộ".

Tòa án sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ về việc thanh toán, giải trả tài sản thế chấp từ ngân hàng Sacombank để xác định phía bà NTV đã thanh toán được bao nhiêu tiền và việc tiếp nhận giấy chứng nhận bản chính từ ngân hàng và việc tất toán hợp đồng tín dụng giữa Công ty TNHH đầu tư và Xây dựng BSG với ngân hàng Sacombank chi nhánh PN.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày: Kể từ ngày 12/8/2013 sau khi nộp 4 tỷ đồng vào ngân hàng mọi người ra về. Từ đó bà NTV là người đến Văn phòng công chứng để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, và các giấy tờ liên quan khác.

Qua đó cho thấy giữa bà NTV với Ông LĐN, Bà NTG có xác lập với nhau giao dịch vay tiền để giải chấp ngân hàng. Do ngân hàng không chấp nhận cho Công ty TNHH đầu tư Xây dựng BSG vay lại nên NTV mới tiến hành yêu cầu Văn phòng công chứng HXN chứng thực hợp đồng ngày 16/8/2013. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng không có mặt của Ông LĐN và Bà NTG.

Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký Hợp đồng ngày 12/8/2013, Hợp đồng mua bán là do Văn phòng công chứng HXN soạn, sau khi soạn xong Thư ký của Văn phòng công chứng đưa cho các bên đọc nội dung hợp đồng và ký điểm chi vào hợp đồng trước mặt thư ký của Văn phòng công chứng HXN. Sau khi ký xong Hợp đồng mua bán nhà, đất nêu trên được giữ lại tại Văn phòng Công chứng HXN đến ngày 16/8/2013, bà NTV đến yêu cầu Công chứng viên

chứng thực hợp đồng lấy và bà NTV đi đăng ký biến động. Như vây, việc ký hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 12/8/2013, công chứng vào ngày 16/8/2013 khi công chứng không có mặt của Ông LĐN và Bà NTG đã vi phạm khoản 1 điều 41 Luật công chứng năm 2006.

Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 12/8/2013, nhà đất trên vẫn chưa thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông LĐN, bà NTG bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông LĐN, bà NTG với bà NTP, bà NTH vẫn chưa hoàn thành vì ông ông LĐN, bà NTG chưa thanh toán xong giá trị hợp đồng chỉ thanh toán được 46,6%, còn lại 55,4% chưa thanh toán, nên vẫn chưa giao nhận nhà và bà NTP vẫn đang quản lý sử dụng nhà từ đó cho đến nay.

Từ các tình tiết nêu trên, thấy rằng hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 12/8/2013 và công chứng 012486, quyên số 08, ngày 16/8/2013 do Văn phòng công chứng HXN chứng thực bị vô hiệu tại thời điểm ký kết hợp đồng.

+ Đối với yêu cầu độc lập của ông NM:

Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà NTN lập:

Tại Tờ đăng ký nhà đất ngày 06/8/1999: họ tên người đăng ký đất: NTN, họ tên chồng; ghi chết, diện tích đất 783m^2 sử dụng riêng thửa đất số 412, tờ bản đồ số 7. Nguồn gốc nhà, đất: Do phân lô ấp chiến lược từ năm 1962.

Tại giấy cam kết ngày 29/11/2004 bà NTN ghi: "Vào năm 1949 tôi có chồng tên VVA sống chung với tôi có 01 đứa con chung tên là NTP, năm 1945 chồng tới tham gia cách mạng và đã hy sinh năm 1950 và sau đó Khi vẫn ở vậy nuôi con cho đến nay hiện không có chồng và sống độc thân". Có chứng thực chữ ký của Uỷ ban nhân dân Phường TP, Quận X.

Bản tường trình nguồn gốc đất ngày 16/11/2004 của bà NTN ghi: "Do phân lô ấp chiến lược vào năm 1962 và ở cho đến nay hiện không có tranh chấp và sau ngày 01/9/2003 tôi có sửa chữa lại bằng vật liệu tưởng gạch nền gạch hoa", có xác nhận nguồn gốc đất là do bà NTN tạo lập và sử dụng trước năm 1975 đến tháng 9/2003, bà cắt nhỏ lại và sử dụng cho đến nay - do Phường TP xác nhận.

Giấy đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 16/11/2004 của bà NTN ghi: "Tôi tên là NTN, tên chồng VVA (chết); nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất ghi: đất có vào ấp chiến lược năm 1962 ở ổn định cho đến năm 2003 tôi có sửa chữa ngày 03/12/2003 tôi có sửa chữa lại bằng vật liệu tường gạch".

Ngày 15 tháng 4 năm 2005 Uỷ ban nhân dân Quận X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 969676 số vào sổ cấp giấy 01620/2005. Trên giấy thể hiện Họ tên người sử dụng đất: Ông VVA chết năm 1950; bà NTN sinh năm 1930.

Từ nội dung giấy cam kết, tờ khai nguồn gốc đất và giấy đề nghị cấp giấy chứng nhận thể hiện ông VVA chết năm 1950, bà NTN được giao đất cất nhà tại ấp chiến lược năm 1962 sống cho đến nay, trong giấy đề nghị cấp giấy chứng

nhận bà NTN chỉ ghi "chồng VVA". Không có đề cập đến nhà, đất này là tài sản chung giữa ông VVA với bà NTN, nên Uỷ ban nhân dân Quận X đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông VVA đã chết năm 1950 trước khi bà NTN được cấp đất cất nhà năm 1962 là đồng sở hữu và sử dụng với bà NTN là trái với quy định của pháp luật nhà, đất này là tài sản riêng của bà NTN có được từ việc được cấp đất cất nhà trong ấp chiến lược năm 1962 do chế độ Mỹ ngụy lập, hơn nữa việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người chết là không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Ông NM cho rằng Uỷ ban nhân dân Quận X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông VVA đồng sở hữu, đồng quyền sử dụng đất với bà NTN là trái với quy định và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông NM và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 969676 số vào số cấp giấy 01620/2005 là có cơ sở. Do đó, Toà án sơ thẩm không xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đên việc không chấp nhận yêu cầu này của ông NM là không đúng.

Đối với yêu cầu huỷ văn bản Thoả thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 22926 ngày 05/9/2005 do Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh lập: tại giấy cam kết ngày 29/11/2004 của bà NTN ghi bà chi có một người con chung với ông VVA tên là NTP. Tuy nhiên, khi đi phân chia di sản thì không có bà NTP chi có bà TTN, bà NTH là người thừa kế của ông NVG. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông VVA đồng sở hữu, đồng quyền sử dụng đất với bà NTN là không đúng nên việc kê khai di sản thừa kế cũng bị vô hiệu.

Đối với yêu cầu của ông NM về việc huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho bà NTH và bà NTP: Xét thấy tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà NTH là trên cơ sở kê khai phân chia di sản và tặng cho tài sản. Phần bà NTN tặng cho tài sản cho bà NTP là sự tự nguyện của bà NTN nên không trái quy định của pháp luật, có hiệu lực. Đối với việc kê khai phân chia di sản giữa bà NTN, TTN và bà NTH vô hiệu, nhưng do việc cấp giấy chứng nhận cho bà NTH không phải là quyết định cá biệt mà là cấp biến động người sử dụng đất, nên không chấp nhận yêu cầu huỷ giấy chứng nhận này của ông NM. Do án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng nên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông NM.

+ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NTH, bà NTP cho Ông LĐN và Bà NTG được thực hiện đúng quy định của pháp luật, hiện tại phía bên mua chỉ mới thanh toán được 46,7% giá trị hợp đồng, nếu có tranh chấp thừa kế thi số tiền còn lại của hợp đồng đủ để chia cho ông NM theo quy định nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của ông NM.

Đối với yêu cầu độc lập của bà NTPvề huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phấn, bà Hiền với ông Nhuận, bà NTGdo vi phạm nghĩa vụ thanh toán, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phấn, bà NTH với ông LĐN, bà NTG là được thực hiện một cách tự nguyện không vi phạm pháp luật, bà NTH không có ý kiến trình bày về việc vi phạm nghĩa vụ của ông LĐN, bà NTG. Việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán cần phải buộc ông LĐN,

bà NTG có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho bà NTP và bà NTH theo giá tại thời điểm xét xử để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên.

Do án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Phấn.

Đối với kháng cáo của ông LĐN: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy án sơ thẩm. Ông LĐN cho rằng nhà, đất này không phải của vợ chồng ông mà đứng tên cho ông HND, nên ông không có nhà để giao, cũng như không có nhận nhà từ bà Phấn, ông cho ông HND vay tiền và đã nhận lại được tiền cho vay từ khi Công ty TNHH đầu tư Xây dựng BSG vay tiền ngân hàng. Có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông ông LĐN.

Đối với kháng cáo của ông HND: Cho rằng nhà đất tranh chấp là tài sản của ông thế chấp vay ngân hàng và nhờ bà Vân đáo hạn ngân hàng, sau khi đáo hạn xong ngân hàng không cho vay lại nên bà NTV giữ giấy tờ và đi sang tên chứ không có mua bán nhà, yêu cầu Tòa án thu thập lại chứng cứ từ ngân hàng Sacombank, yêu cầu hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án là có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo của ông ĐVS: Kháng cáo toàn bộ bản bán sơ thẩm yêu cầu hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Như phân tích trên Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng nên kháng cáo có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận kháng cáo của ông LĐN, bà NTP, ông NM, ông HND, ông ĐVS và căn cứ khoản 03 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 13/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông LĐN; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NTP, ông NM, ông ĐVS, ông HND, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà NTH, ông NT, Ủy ban nhân dân Quận X, bà TTHL, bà VNKT, bà NTKT, ông LTT, ông LP, ông VNT, bà NTH đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt;

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà NTKT, bà LTTC, ông NT3, ông NL, bà NNAĐ, bà NTĐ, Văn phòng công chứng HXN có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông NM, bà NTP có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu, tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vô hiệu, tuyên bố Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" là xác định quan hệ tranh chấp chưa đầy đủ. Do đó, cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt".

[2.2] Về đưa người tham gia tố tụng trong vụ án:

[2.2.1] Về đưa Phòng Công chứng số 1, Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại điểm d và điểm g khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018 thì Công chứng viên có nghĩa vụ giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng; trường hợp từ chối yêu cầu công chứng thì phải giải thích rõ lý do cho người yêu cầu công chứng và chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng của mình.

Điều 38 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018 quy định:

"1. Tổ chức hành nghề công chứng phải bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng và cá nhân, tổ chức khác do lỗi mà công chứng viên, nhân viên hoặc người phiên dịch là cộng tác viên của tổ chức mình gây ra trong quá trình công chứng.

2. Công chứng viên, nhân viên hoặc người phiên dịch là cộng tác viên gây thiệt hại phải hoàn trả lại một khoản tiền cho tổ chức hành nghề công chứng đã chi trả khoản tiền bồi thường cho người bị thiệt hại theo quy định của pháp luật; trường hợp không hoàn trả thì tổ chức hành nghề công chứng có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết".

Khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

“Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan".

Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên, thì việc giải quyết tranh chấp hợp đồng có liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng thì Tòa án mới xem xét đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong vụ án này, việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30579/HĐ-CNQSSĐ lập tại Phòng công chứng số 1 ngày 16/11/2005, Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 034006 lập tại Phòng Công chứng số 1 ngày 09/12/2011, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43959 lập tại Phòng công chứng số 5 ngày 23/11/2012; các bên đương sự đều không có ý kiến và yêu cầu liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng nên không cần phải đưa Phòng Công chứng số 1, Phòng Công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên, ông NM còn có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 22926 lập tại Phòng Công chứng số 1 ngày 05/9/2005 vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng số 1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là có cơ sở.

[2.2.2] Về việc đưa Công ty TNHH đầu tư xây dựng BSG vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo trình bày của ông LĐN và ông HND thì số tiền ông HND vay của NTVmục đích là để đáo hạn khế ước vay nợ của Công ty TNHH đầu tư BSG tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – CN 8/3 – PGD Phú Nhuận. Lời khai của ông LĐN, ông HND phù hợp với bản tự khai của phía nguyên đơn và thỏa thuận giữa các bên, cụ thể tại bản tự khai ngày 12/8/2016 bà TTHL (đại diện nguyên đơn) khai: “ *... vì căn nhà đang thế chấp ở ngân hàng nên ông LĐN và*

bà NTG đồng ý mượn số tiền 4 tỷ để trả nợ cho ngân hàng sau 3 ngày trả lại cho chúng tôi ...” và thoả thuận hai bên ngày 12/8/2013 giữa bà Gái, ông LĐN với ông NĐV, bà NTV cũng chỉ nêu “*... Nay bên A đồng ý để bên B bỏ tiền vào ngân hàng TMCP SGTT – Chi nhánh TTB– Phòng giao dịch PN hú Nhuận, với số tiền là 4.900.000.000 đồng để làm thủ tục giải chấp, nhận lại toàn bộ giấy tờ bản chính giấy chứng nhận từ ngân hàng”*.

Tại hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 004640 ngày 30/01/2013 lập tại Phòng Công chứng số 4 giữa Ngân hàng TMCP SGTT– CN TTB – PGD PN với Ông LĐN, Bà NTG thì bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng BSG (do ông TNT làm Phó giám đốc làm đại diện). Như vậy, thì việc giải quyết tranh chấp trong vụ án có liên quan đến TNHH Đầu tư Xây dựng Bắc Sài Gòn.

Mặt khác theo trình bày của bà Phấn, ông HND, ông LĐN thì hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/11/2012 giữa bà NTP, bà NTH với Ông LĐN, Bà NTG thì ông LĐN, bà NTG vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán; cụ thể ông LĐN, bà NTG chỉ mới thanh toán cho bà Phấn, bà Hiền 2.800.000.000 đồng, còn nợ lại 3.200.000.000 đồng và theo trình bày của ông HND, ông LĐN thì để đảm bảo việc thanh toán khoản tiền 3.200.000.000 cho bên bà NTP, phía Công ty của ông HND là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng BSG sẽ đứng ra ký nhận nợ với bà Phấn. Xét lời trình bày của ông LĐN, ông HND là phù hợp với hợp đồng vay tiền lập ngày 23/11/2012 tại Phòng Công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà NTP với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bắc Sài Gòn (do ông Đặng Tấn Hoàng là đại diện theo pháp luật), bởi lẽ theo nội dung hợp đồng vay tiền này thì bên Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bắc Sài Gòn có ký vay của bà NTPsố tiền 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng) và số tiền vay, thời gian ký hợp đồng vay này trùng khớp với thời gian ký hợp đồng mua bán nhà và khoản tiền mua nhà mà bên ông LĐN còn nợ bà NTP. Do đó, cần triệu tập Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng BSG (do ông ĐTH là đại diện theo pháp luật) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì mới xác định có hay không việc ông HND nhờ ông LĐN, bà NTG đứng tên giùm. Từ đó mới xem xét giải quyết chính xác hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 23/11/2012 tại Phòng Công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà NTP, bà NTH với Ông LĐN, Bà NTG.

Do đó, kháng cáo của ông HND, ông LĐN và kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là có cơ sở.

[2.3] Về quyết định của Bản án sơ thẩm:

Tại mục 2.1 phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên: “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTV và ông NĐV. Buộc Ông LĐN và Bà NTG có nghĩa vụ giao nhà đất tại địa chỉ số 994/34 (số cũ 18/3), đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà NTV và ông NĐV ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật”. Trong khi đó thì ông LĐN, bà NTG không

không phải là người trực tiếp quản lý và sử dụng nhà đất mà bà NTP cùng gia đình bà NTP là những người đang trực tiếp quản lý và sử dụng nhà. Theo kết quả trả lời xác minh ngày 09/10/2018 của Công an phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thì những người đang thực tế cư trú tại địa chỉ số 994/34 (số cũ 18/3), đường HTP, Khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh gồm các ông bà LTTC, NT3, NL, NTP, NNAĐ, NTĐ, TĐH, NTKT, LTT, trẻ LND. Tất cả những người này đều không đồng ý giao nhà đất cho nguyên đơn nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không tuyên buộc những người này có trách nhiệm giao nhà đất sẽ gây khó khăn cho việc thi hành bản án (không thực hiện được). Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là có cơ sở.

[2.4] Về nội dung:

Theo nội dung tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 16/11/2004 của bà NTN thì đất có nguồn gốc do phân lô Ấp chiến lược vào năm 1962 và ở cho đến nay không có tranh chấp và sau ngày 01/9/2003, bà NTN có sửa chữa lại bằng vật liệu tường gạch nền gạch hoa (Bản tường trình nguồn gốc được UBND phường TP xác nhận ngày 17/01/2005) và theo xác nhận của UBND phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/01/2005. Nguồn gốc căn nhà 994/34 (số cũ 18/3), khu phố 4, phường TP do bà NTN tạo lập và sử dụng trước năm 1975. Đến tháng 9/2003, bà NTN cất nhà lại và sử dụng cho đến nay. Trong khi đó, ông VVA và bà NTN chung sống với nhau từ năm 1949 đến năm 1950 thì ông Ân chết. Do đó, ông NM cho rằng nhà đất này là tài sản riêng của bà NTN mà không phải là tài sản chung của ông VVA, bà NTN nên ông tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông VVA và bà NTN.

Như vậy, để xem xét giải quyết các yêu cầu của đương sự trong vụ án này và đảm bảo việc giải quyết vụ án chính xác, toàn diện thì trước tiên cần phải xác định việc Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 01620/2005 ngày 15/4/2005 cho ông VVA và bà NTN có đúng đối tượng hay không. Từ đó, mới xác định hiệu lực của các giao dịch tiếp theo liên quan đến nhà đất 994/34 (số cũ 18/3), khu phố 4, phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 01620/2005 ngày 15/4/2005 cho ông Ân (chết năm 1955) và bà NTNlà không đúng đối tượng, dẫn đến thỏa thuận phân chia di sản ngày 05/9/2005 giữa bà NTN, bà Nguyễn Thị Nhơn, bà NTH bị vô hiệu và các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho tiếp theo sau đó cũng bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005.

Trường hợp Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 01620/2005 ngày 15/4/2005 cho ông Ân (chết năm 1955) và bà NTN là đúng đối tượng thì để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết lại vụ

án cần thu thập chứng cứ làm rõ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa Ông LĐN, Bà NTG với ông NĐV, bà NTV có vô hiệu do giả tạo theo trình bày của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông HND hay không. Ngoài ra cấp sơ thẩm cần xem xét, đánh giá tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa Ông LĐN, Bà NTG với ông NĐV, bà NTV thì ông Nhuận, bà NTG có phải là chủ sở hữu nhà ở và đất ở hợp pháp hay chưa và ông NĐV, NTV khi mua nhà đất có ngay tình hay không? Bởi lẽ, theo trình bày của ông LĐN, bà NTP thì hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà NTP, bà NTH với Ông LĐN, Bà NTG thì ông Nhuận, bà NTG vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán; ông LĐN, bà NTG chỉ mới thanh toán cho bà NTP, bà NTH 2.800.000.000 đồng tương đương với 46,6% giá trị hợp đồng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Mặc khác, hiện tại thì bà NTP cùng gia đình vẫn là người đang quản lý, sử dụng nhà và chưa giao nhà cho ông LĐN, bà NTG.

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà NTP, bà NTH với ông LĐN, bà NTG xác lập ngày 23/11/2012 với giá mua bán chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà NTV, ông NĐV với ông LĐN, bà NTG xác lập ngày 12/8/2013 với giá mua bán chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng đến nay đã hơn 10 năm. Tại biên bản định giá ngày 27/9/2018 thì đất diện tích 633,5m^2 có giá trị là 45.000.000 đồng/m^2, nhà diện tích xây dựng 536,8m^2 có giá 3.160.000 đồng/m^2 là đã có sự trượt giá rất lớn so với thời điểm các bên giao dịch mua bán chuyển nhượng. Do đó, khi giải quyết lại thì Tòa án cấp sơ thẩm cần định giá lại và xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng vô hiệu thì mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án này.

[2.5] Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xuất trình chứng cứ mới là bản sao trích lục khai tử của ông TNT - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Theo kết quả trả lời xác minh của Công an quận GV ngày 22/6/2023 thì ông TNT, sinh năm 1975; Đã chết vào lúc 18 giờ 10 phút ngày 19/7/2020 (theo giấy trích lục khai tử số 382/TLKT-BS do UBND Phường 8, quận GV ký trích lục ngày 21/7/2020), đã xóa đăng ký thường trú ngày 9/8/2022. Như vậy, theo kết quả xác minh trên thì ông TNT đã chết ở giai đoạn sơ thẩm nên cần phải đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông TNT vào tham gia tố tụng trong vụ án, đây là tình tiết mới cấp sơ thẩm không có lỗi.

[2.6] Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ông LĐN, ông NM, ông ĐVS, bà NTP, ông HND; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận kháng cáo của Ông LĐN, ông NM, ông ĐVS, bà NTP, ông HND;

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 13/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông HND số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2021/0015573 ngày 03/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông ĐVS số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2021/0015571 ngày 02/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận X, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận X, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú