

Bản án số: 948/2023/DS-PT
Ngày: 15/9/2023
V/v “Tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu”.

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: Bà Trần Thị Thương.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo;
Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Liêm - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Huỳnh Thiện - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06 và 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 13/2023/TLPT-DS ngày 12/01/2023, về việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2022/DS-ST ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3390/2023/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn T**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: F X, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: 2 đường số A, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00024008, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2017 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Huỳnh Phước H - Luật sư Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1954 - mất năm 2015.

Địa chỉ: A Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S:

2.1. Ông Lê Minh B (chồng bà S), sinh năm 1950 - mất năm 2018.

Địa chỉ: A đường G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Lê Huỳnh Bảo V, sinh năm 1986.

Địa chỉ thường trú: A Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: A đường G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà V: Bà Nguyễn Thị Mai C, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: 114 đường số B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc 1: 324/4/3 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc 2: A Miếu G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 009235, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2022 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S có bà V kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ông Huỳnh Phước H - Luật sư Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2.3. Ông Lê Huỳnh Bảo D, sinh năm 1989.

Địa chỉ thường trú: A Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: A đường G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Bà Lê Huỳnh Bảo V, sinh năm 1986.

Địa chỉ thường trú: A Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: A đường G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 018030, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2017 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đồng thời bà Lê Huỳnh Bảo V, ông Lê Huỳnh Bảo D cũng là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh B.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Lưu H1, sinh năm 1956.

Địa chỉ thường trú: E N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: B A, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: A P, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số D C B, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 012392, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2020 tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Lê Thị Kim P1, sinh năm 1956.

Địa chỉ thường trú: E N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: A8/28 E đường số A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà P1: Ông Võ Tiến T2, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Tầng C, Tòa nhà S2, số F C, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 021824, quyền số 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2022 tại Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1958.

Địa chỉ: D H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà A: Ông Trần Vương T3, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: A P, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000525, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2023 tại Văn phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Chi cục T7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: A - A P, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn S1 - Chi cục trưởng (xin vắng mặt).

3. Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: C N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn T4 - Chấp hành viên (có mặt).

(Theo Quyết định ủy quyền số 594/QĐ-CTHADS ngày 27/3/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Công ty TNHH T8.

Địa chỉ: 5 N, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Duy T5 (xin vắng mặt).

5. Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: D Hồ N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phùng Kim H2 - Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Phi L, sinh năm 1977 (xin vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: F N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 42/UQ-CCCL ngày 08/6/2018 của Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo:

+ Nguyên đơn: Ông Nguyễn T và bà Lê Huỳnh Bảo V - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S.

+ Bị đơn: Bà Lê Thị Kim P1 do ông Võ Tiến T2 đại diện theo ủy quyền ký đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn T do ông Nguyễn Thế P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn T yêu cầu tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004909 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 của Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số C và căn nhà số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên bán là bà Lê Thị Kim P1 và ông Nguyễn Lưu H1 với bên mua là bà Nguyễn Thị A vô hiệu, lý do ông T yêu cầu là để đảm bảo việc thi hành án của bà Lê Thị Kim P1 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2011/DS-ST ngày 12/8/2011 của Tòa án nhân dân Quận 5 và Bản án dân sự phúc thẩm số 1575/2011/DS-PT ngày 27/12/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Cụ thể sự việc như sau:

Trong thời gian thi hành án 02 bản án nêu trên, vợ chồng ông H1, bà P1 tiến hành giao dịch giả tạo bán 02 căn nhà số C và C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà A (bà A là em ruột ông H1) nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T. Tại tòa, bà P1 cũng xác nhận ông H1 cố tình lừa bà P1 và nhằm chiếm đoạt tài sản trong việc chuyển nhượng 02 căn nhà nói trên cho bà A khi bà P1 đi nước ngoài và đã ủy quyền cho ông H1.

Ngày 10/01/2012, Chi cục Thi hành án dân sự Quận T7 ban hành Quyết định số 43/QĐ-CCTHA, buộc bà Lê Thị Kim P1 có trách nhiệm trả cho ông

Nguyễn T tổng số tiền vốn và lãi theo quy định của ngân hàng đối với thời gian chậm thi hành án theo Bản án dân sự phúc thẩm số 1575/2011/DS-PT ngày 27/12/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục Thi hành án dân sự Quận T7 có Văn bản số 502/THA ngày 11/3/2013 và Văn bản số 517/THA ngày 12/3/2013 gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận E xác minh chủ sở hữu tài sản đối với 02 căn nhà nêu trên. Ngày 04/4/2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận E có Văn bản số 408/VP.ĐKQSSĐ xác định 02 căn nhà trên vẫn thuộc quyền sở hữu đứng tên của bà Lê Thị Kim P1 và ông Nguyễn Lưu H1. Để đảm bảo cho việc thi hành án của bà P1 đối với ông T, Chi cục Thi hành án dân sự Quận T7 có Văn bản số 512/CV-THA ngày 11/3/2013 áp dụng biện pháp không giải quyết việc chuyển dịch sở hữu dưới mọi hình thức đối với tài sản là 02 căn nhà số C và C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Hơn ai hết bà P1 và ông H1 là những người biết rõ, nếu bà P1 không thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ông T thì sẽ bị Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi 02 căn nhà số C và C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, để thu hồi nợ trả cho ông T theo như các bản án nói trên.

Căn cứ vào Điều 129 của Bộ Luật dân sự hiện hành *“Trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu”* và khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã hướng dẫn *“kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận là tài sản của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án”*. Như vậy, việc bà P1 và ông H1 bán nhà đất nêu trên cho bà A là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T như bản án đã tuyên là vi phạm pháp luật nên ông T yêu cầu tòa án tuyên 02 hợp đồng mua bán nhà đã nêu trên là vô hiệu.

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị S (chết năm 2015) có bà Lê Huỳnh Bảo V là người kết thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày:

Bà Huỳnh Thị S sinh năm 1954, chết năm 2015. Bà V là con ruột bà S, kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S tham gia tố tụng tại tòa án để tiếp tục giải quyết vụ án.

Về hàng thừa kế thứ nhất của bà Huỳnh Thị S:

- Cha bà S tên là Huỳnh Văn B1, chết năm 2002.
- Mẹ bà S tên là Trương Thị H3, chết năm 2010.
- Chồng bà S là ông Lê Minh B, sinh năm 1950, chết năm 2018.

- Bà S và ông B có hai người con chung là: Lê Huỳnh Bảo V, sinh năm 1986 và Lê Huỳnh Bảo D, sinh năm 1989. Bà S, ông B không có con nuôi, con riêng và không còn người nào thuộc hàng thừa kế thứ nhất.

Tại Văn bản khai nhận di sản số công chứng 001072, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2022 của Văn phòng C8, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Bà V được toàn quyền đối với phần di sản của bà Huỳnh Thị S và ông Lê Minh B để lại liên quan đến Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2012/DS-ST ngày 06/7/2012 của Tòa án nhân dân Quận 5 và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 1454/2012/QĐ-ST ngày 07/12/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lê Huỳnh Bảo D là em bà V trước đây có ủy quyền cho bà V tham gia tố tụng trong vụ án, nhưng hiện nay đã có Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế số công chứng 000732 ngày 18/02/2022 của Văn phòng C8, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay chỉ có bà V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ duy nhất của bà Huỳnh Thị S.

Để đảm bảo việc thi hành án của bà Lê Thị Kim P1 trả tiền cho bà S theo Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2012/DS-ST ngày 06/7/2012 của Tòa án nhân dân Quận 5 và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 1454/2012/QĐ-ST ngày 07/12/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bà V yêu cầu tòa án hủy 02 hợp đồng mua bán nhà giữa bên bán nhà là vợ chồng ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 với bên mua nhà là bà Nguyễn Thị A như yêu cầu của ông Nguyễn T.

- *Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Lưu H1 và bà Trần Thị T1 đại diện theo ủy quyền của ông H1 trình bày:*

Đối với 02 hợp đồng mua bán 02 căn nhà số C và C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tại Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh có số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011, giữa bên bán là vợ chồng ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 với bên mua là bà Nguyễn Thị A được giao kết đúng chủ thể, đúng hình thức, đúng nội dung và phù hợp theo quy định của pháp luật.

02 Hợp đồng mua bán nhà này không giả tạo và ông H1 không trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ nào, các nghĩa vụ do nguyên đơn nại ra không liên quan gì về thời điểm phát sinh sự kiện lẫn mối quan hệ pháp lý đối với 02 hợp đồng mua bán nhà ký giữa ông H1 và bà A. Ông H1 đề nghị tòa án và các cơ quan có thẩm quyền cho phép tiến hành tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, vì hiện nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục pháp lý đăng bộ sang tên chủ sở hữu cho bà A đối với 02 căn nhà đã được ông H1 và bà P1 (do ông H1 làm đại diện theo ủy quyền) bán cho bà A như nêu trên.

Bà P1 biết việc mua bán nhà này và trong bản tự khai năm 2018 tại Tòa án, bà P1 cũng xác nhận có ủy quyền để ông H1 mua bán nhà.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng mua bán nhà nêu trên vô hiệu là không có căn cứ. Ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn của bà P1: Do bà P1 đã rút lại yêu cầu này nên ông H1 không có ý kiến trình bày.

- Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị Kim P1 và ông Võ Tiến T2 đại diện theo ủy quyền của bà P1 trình bày:

Bà P1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị S về việc tuyên hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 của Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với căn nhà số C và căn nhà số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là bà Lê Thị Kim P1 và ông Nguyễn Lưu H1 với bên mua là bà Nguyễn Thị A. Do 02 hợp đồng mua bán nhà giữa hai anh em ông H1 và bà A là hợp đồng giả cách, gây thiệt hại về quyền lợi về tài sản của bà P1. Yêu cầu này cũng đã được bà P1 khởi kiện thành một vụ kiện khác theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2018 và hiện nay đã được nhập chung vào vụ án do ông T, bà S là nguyên đơn. Ngoài ra, giá bán 02 căn nhà nêu trên tại thời điểm công chứng giữa ông H1 và bà A là không phù hợp, vì tại thời điểm trên bà P1 đã từng đăng báo bán 02 căn nhà này với giá 46.500.000.000 đồng, đồng thời theo biên bản định giá 02 căn nhà này của cơ quan nhà nước thì giá trị 02 căn nhà trên là gần 35.000.000.000 đồng, rất vô lý nếu ông H1 và bà A mua bán nhà với giá chưa đến 4.000.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/6/2020, bà P1 yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất đối với 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo chứng thư thẩm định giá ngày 27 tháng 7 năm 2020 và Văn bản số 20/CV-TDDGVIET-2020 ngày 27/10/2020 theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 28/4/2022, bà P1 đã rút lại yêu cầu này, không đề nghị giải quyết trong vụ kiện này.

Trước đây trong quá trình tòa án thụ lý đơn khởi kiện của bà P1, bà P1 có yêu cầu tòa án giám định chữ ký và vân tay của bà trong 03 hợp đồng ủy quyền gồm: Hợp đồng ủy quyền số 007214 ngày 28/6/2012, hợp đồng ủy quyền số 001138 ngày 29/01/2013 và hợp đồng ủy quyền số 001139 ngày 29/01/2013, tuy nhiên sau đó bà P1 đã rút lại yêu cầu giám định chữ ký và vân tay này, không yêu cầu tòa án tiếp tục xem xét. Bà P1 và người đại diện theo ủy quyền của bà P1 thống nhất chỉ yêu cầu tòa án giải quyết nội dung: Tuyên hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 của Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh đối với 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là ông Nguyễn Lưu H1 và bên mua là bà Nguyễn Thị A.

Bà P1 xác nhận chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001136, quyền số 01 ngày 10/01/2011 của Phòng C9, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà P1 ký tên, viết chữ họ tên. Tuy nhiên, bà P1 giải trình như sau:

Tại thời điểm ký ủy quyền ngày 10/01/2011, bà P1 và ông H1 đang nợ Ngân hàng V1 số tiền 10.000.000.000 đồng và đã thế chấp 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay, đây là khoản nợ chung của hai vợ chồng, ông H1 cũng có ký vào hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng.

Do bà P1 đang xin visa đi Úc chăm con nên đã ký ủy quyền ngày 10/01/2011 để ông H1 tiến hành các thủ tục giải chấp tại Ngân hàng V1. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền bà P1 vẫn chưa đi Úc, tiếp đó ông H1 và bà P1 đã bán được thửa đất tại địa chỉ C N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung bà P1 và ông H1 mua bằng giấy tay, chưa có giấy tờ pháp lý với giá 15.000.000.000 đồng, tiền mua bán nhà thì bên mua và ông H1 đã chuyển vào tài khoản của bà P1 tại Ngân hàng V1 ngày 26/01/2011 và 27/01/2011 là 10.000.000.000 đồng để giải chấp 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền 5.000.000.000 đồng còn lại ông H1 nhận và không đưa lại cho bà P1 hoặc trả nợ chung bên ngoài của 02 vợ chồng. Như vậy, kể từ ngày 26 và 27 tháng 01 năm 2011 trở đi, bà P1 và ông H1 không ký bất kỳ một hợp đồng vay nào tại bất kỳ ngân hàng nào để thế chấp 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà P1 đã trả được nợ cho Ngân hàng nên đã đi Úc và không nghĩ đến việc ông H1 dùng tờ ủy quyền ngày 10/01/2011 để tiếp tục bán nhà cho bà A (em ông H1).

Sau khi biết việc ông H1 bán nhà cho bà A, bà P1 đã khiếu nại và ngăn chặn tại Phòng T9 và nộp đơn vào hồ sơ vụ án thụ lý năm 2013 của Tòa án nhân dân Quận 5. Như vậy, việc ông H1 trình bày bà P1 không có ý kiến gì trong nhiều năm sau khi bán nhà là không đúng.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị A và người đại diện theo ủy quyền của bà A có yêu cầu độc lập trình bày:

Nguồn gốc hai căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1. Ngày 12/5/2011, bà A và ông H1 (ông H1 hành động nhân danh cá nhân và làm đại diện cho bà P1 theo hợp đồng ủy quyền số 001136 ngày 10/01/2011 lập tại Phòng C9, Thành phố Hồ Chí Minh) tiến hành ký kết bản thỏa thuận về việc đặt cọc và hứa chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng toàn bộ 02 căn nhà nêu trên với giá là 32.000.000.000 đồng. Ngày 12/5/2011, bà A đặt cọc đợt 1 cho ông H1 số tiền 10.000.000.000 đồng và ngày 24/5/2011 bà A đặt cọc đợt 2 cho ông H1 số tiền 10.000.000.000 đồng. Ngày

31/5/2011, sau khi ông H1 giải chấp tại Ngân hàng V1 và xóa thế chấp tại Phòng T9, bà A và ông H1 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng 02 căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 của Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện theo đúng Biên bản thỏa thuận ngày 12/5/2011, bà A đã thanh toán hết cho ông H1 số tiền nhận chuyển nhượng 02 căn nhà còn lại là 12.000.000.000 đồng, đồng thời bà A đã nhận nhà và toàn bộ bản chính giấy tờ của 02 căn nhà nói trên từ ông H1. Tất cả những lần giao nhận tiền giữa bà A và ông H1 thì bà A đều yêu cầu ông H1 ghi nhận tại mặt sau của bản thỏa thuận ngày 12/5/2011, tuy nhiên khi tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng công chứng, ông H1 và bà A đã ghi giá chuyển nhượng theo giá Nhà nước áp dụng cho 02 nhà đất này là: Nhà đất số C là 3.600.000.000 đồng; Nhà đất số C A, là 1.110.000.000 đồng.

Toàn bộ việc giao dịch mua bán nhà trên thực tế đều căn cứ vào giá trị thật của 02 căn nhà theo đúng giá và phương thức thanh toán ghi trên bản thỏa thuận. Kể từ sau khi nhận chuyển nhượng, bà A đã đóng lệ phí trước bạ và các chi phí khác đầy đủ và đã quản lý, sử dụng 02 căn nhà trên cho đến nay, ông H1 và bà P1 cũng đã thực hiện thuế chuyển nhượng đối với 02 căn nhà này.

Căn cứ theo khoản 5, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 quy định “... *quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân*”. Như vậy kể từ thời điểm 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên được Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 31/5/2011 hợp pháp theo đúng các quy định của pháp luật thì 02 căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà A không còn liên quan gì đến bà P1 và ông H1 nữa. Tại thời điểm bà A nhận chuyển nhượng 02 căn nhà này không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn chuyển dịch quyền sở hữu đối với 02 căn nhà. Do đó, bà A nhận chuyển nhượng 02 căn nhà nêu trên là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và công chứng.

Ngày 10/11/2020, bà A có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 của Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà A có quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận E và các cơ quan có thẩm quyền để được cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc cơ quan Thi hành án ngăn chặn giao dịch mua bán 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Huỳnh Phi L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc công chứng 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 của Văn phòng C7 đối với 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy trình và quy định pháp luật. Tại thời điểm bà Nguyễn Thị A nhận chuyển nhượng 02 căn nhà nêu trên không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn chuyển dịch quyền sở hữu đối với 02 căn nhà này. Do vậy, Văn phòng C7 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S và ông Nguyễn T. Văn phòng C7 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Văn phòng C7 không có yêu cầu độc lập.

+ Chi cục T7, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Tại văn bản số 2282/CCT-TB ngày 01/9/2015 của Chi cục T7, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung:

Ngày 27/6/2011, Đội Trước bạ nhận được 02 hồ sơ số 023283448 và 023283448 (A) của ông Nguyễn Lưu H1 (đại diện cho vợ là bà Lê Thị Kim P1) bán cho bà Nguyễn Thị A theo 02 hợp đồng mua bán số 004909 và 004910 ngày 31/5/2011 của Văn phòng C7 đối với 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E do ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 là chủ sở hữu. Đội Trước bạ đã tính và thu lệ phí trước bạ vào ngày 30/6/2011 theo 02 biên lai 31435/604/11 và 31438/604/11.

Ngày 07/02/2012, Đội Trước bạ nhận được Công văn 324/CV-THA về việc phối hợp hỗ trợ thi hành án đối với 02 căn nhà số E N, Phường G, Quận E và số C A, Phường C, Quận E do bà Lê Thị Kim P1 là chủ sở hữu để thi hành án.

Ngày 08/5/2012, Đội Trước bạ nhận được Công văn số 833/CV-THA về việc giải tỏa ngăn chặn một phần thi hành án đối với 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E do bà Lê Thị Kim P1 là chủ sở hữu để chủ sở hữu thực hiện giao dịch dân sự thi hành án.

Ngày 12/3/2013, Đội Trước bạ nhận được Công văn số 512/CV-THA về việc phối hợp hỗ trợ thi hành án đối với căn nhà số C A, Phường C, Quận E do bà Lê Thị Kim P1 là chủ sở hữu để thi hành án.

Ngày 22/10/2013, Đội Trước bạ nhận được thông báo số 150/2013/TB-TLVADS ghi ngày 04/9/2013 của Tòa án nhân dân Quận 5, về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu”.

Như vậy, Chi cục thuế T7 đã nhận, thụ lý giải quyết 02 hồ sơ nêu trên trước thời điểm có Công văn ngăn chặn của Chi cục Thi hành án Quận T7 và Tòa án nhân dân Quận 5.

Nay, Chi cục T7 có văn bản xin vắng mặt ngày 16/6/2022.

+ *Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh:*

Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt khi Tòa án xét xử vụ án. Tuy nhiên, trước đây Chi cục Thi hành án dân sự Quận T7 là người tham gia vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đã có đơn xin vắng mặt ngày 11/6/2020. Ngày 23/6/2022 (Tòa án nhận theo đường công văn ngày 27/6/2022), Chi cục Thi hành án dân sự Quận T7 có Văn bản số 1101/CCTHADS thông báo cho Tòa án biết: Hồ sơ thi hành án liên quan đến người được thi hành án là ông Nguyễn T, sinh năm 1961; bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1954 và người phải thi hành án là bà Lê Thị Kim P1, sinh năm 1956 đã được Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh ban hành các Quyết định số 06 và 07/CTHADS cùng ngày 21/12/2020 về việc rút hồ sơ để tiếp tục thi hành án. Trước giai đoạn xin vắng mặt tại Tòa án và thông báo về việc Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh rút hồ sơ để tiếp tục thi hành án thì Chi cục Thi hành án dân sự Quận T7 đã ban hành Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 14/02/2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ *Công ty TNHH T8:*

Công ty TNHH T8 trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2022/DS-ST ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị S có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Lê Huỳnh Bảo V về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đã được lập và công chứng tại Văn phòng C7, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/5/2011, số công chứng 004909, quyền số 03/TP/CC/HĐGD đối với căn nhà C, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là bà Lê Thị Kim P1 và ông Nguyễn Lưu H1 với bên mua là bà Nguyễn Thị A là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đã được lập và công chứng tại Văn phòng C7, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/5/2011, số công chứng 004910, quyền số 03/TP/CC/HĐGD đối với căn nhà C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là bà Lê Thị Kim P1 và ông Nguyễn Lưu H1 với bên mua là bà Nguyễn Thị A là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị A.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004909, quyền số 03/TP/CC/HĐGD ngày 31/5/2011 lập tại Văn phòng C7, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là ông Nguyễn Lưu H1 (ông Nguyễn Lưu H1 hành động nhân danh cá nhân và làm đại diện cho vợ là bà Lê Thị Kim P1 theo Hợp đồng ủy quyền số 001136 do Phòng C9, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/01/2011) với bên mua là bà Nguyễn Thị A có hiệu lực thi hành.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004910, quyền số 03/TP/CC/HĐGD ngày 31/5/2011 lập tại Văn phòng C7, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là ông Nguyễn Lưu H1 (ông Nguyễn Lưu H1 hành động nhân danh cá nhân và làm đại diện cho vợ là bà Lê Thị Kim P1 theo Hợp đồng ủy quyền số 001136 do Phòng C9, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/01/2011) với bên mua là bà Nguyễn Thị A có hiệu lực thi hành.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị A được quyền liên hệ với cơ quan chức năng thực hiện thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu từ ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 sang cho bà Nguyễn Thị A đối với nhà đất tọa lạc tại số C, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu chia tài sản chung của bà Lê Thị Kim P1 do bà P1 rút đơn theo Đơn rút yêu cầu đề ngày 28/4/2022.

4. Hủy bỏ Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 14/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 bất động sản là nhà đất số C, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Ngày 06/12/2022, nguyên đơn ông Nguyễn T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

* Ngày 01/12/2022, bà Lê Huỳnh Bảo V - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S - kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

* Ngày 29/11/2022, bị đơn bà Lê Thị Kim P1 do ông Võ Tiến T2 đại diện theo ủy quyền ký đơn kháng cáo đã kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập không rút yêu cầu độc lập. Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người kháng cáo - nguyên đơn bà Huỳnh Thị S có bà Lê Huỳnh Bảo V thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng - do bà Nguyễn Thị Mai C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông H1 không chuyển tiền bán nhà cho bà P1 là gian dối, có hành vi chiếm dụng trái phép tài sản của bà P1. Hợp đồng ký kết giữa ông H1 và bà P1 với bà A là hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ áp dụng Luật Nhà ở mà không áp dụng Luật Đất đai để giải quyết vụ án, nhận định hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng là không đúng. Mặt khác, tại thời điểm các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với nhau thì hiện trạng nhà số C và số C A thực tế đã xây dựng mới 04 tầng lầu (theo Giấy phép xây dựng số 964/GPXD-UB ngày 25/8/2005 của Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông Nguyễn Lưu H1), hiện trạng nhà đã thay đổi hoàn toàn so với hiện trạng nhà cũ 01 tầng lầu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước đây, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến việc ai là người xây dựng nhà. Bà V thay đổi yêu cầu kháng cáo từ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S thành yêu cầu đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

- Người kháng cáo - nguyên đơn ông Nguyễn T do ông Nguyễn Thế P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông T thống nhất với ý kiến của bà Mai C đại diện theo ủy quyền của bà V. Ông T thay đổi yêu cầu kháng cáo từ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thành yêu cầu đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị S do bà Lê Huỳnh Bảo V kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng thống nhất ý kiến trình bày của 02 nguyên đơn.

- Người kháng cáo - bị đơn bà Lê Thị Kim P1 do ông Võ Tiến T2 đại diện theo ủy quyền ký đơn kháng cáo trình bày:

Hợp đồng ký kết giữa ông H1 và bà P1 với bà A là hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ áp dụng Luật Nhà ở mà không áp dụng Luật Đất đai để nhận định hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng là không đúng. Tại thời điểm

các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với nhau thì hiện trạng nhà số C và số C A thực tế đã xây dựng 04 tầng lầu (theo Giấy phép xây dựng số 964/GPXD-UB ngày 25/8/2005 của Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông Nguyễn Lưu H1), hiện trạng nhà đã thay đổi hoàn toàn so với hiện trạng nhà cũ 01 tầng lầu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước đây nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét ai là người xây dựng nhà.

Mặt khác, tại Tòa sơ thẩm bà P1 có yêu cầu tuyên hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 của Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh đối với 02 căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là ông Nguyễn Lưu H1 và bên mua là bà Nguyễn Thị A, nhưng Tòa cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này của bà P1 trong phần quyết định của bản án là vi phạm tố tụng.

Bà P1 thay đổi yêu cầu kháng cáo từ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm thành yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do nội dung bản án đã xét xử không khách quan, không công bằng, không đánh giá toàn bộ chứng cứ, ban hành bản án không hợp tình hợp lý, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà P1.

- Bị đơn ông Nguyễn Lưu H1 do bà Trần Thị T1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được ký công chứng giữa ông H1 với bà A đối với nhà số C và số C A theo hiện trạng cũ 01 tầng lầu (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) nhưng trên thực tế nhà này đã được xây dựng 04 tầng lầu (theo Giấy phép xây dựng số 964/GPXD-UB ngày 25/8/2005 của Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông Nguyễn Lưu H1). Như vậy, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hiện trạng cũ 01 tầng lầu đã không còn hiệu lực, hiện trạng nhà mới xây dựng 04 tầng lầu chưa được xác lập quyền sở hữu do ai xây dựng, nên để đảm bảo quyền lợi của bà A thì ông H1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung, để bà A có điều kiện yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết liên quan đến quyền lợi của mình trong việc mua bán nhà với ông H1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A do ông Trần Vương T3 đại diện theo ủy quyền trình bày: Thực tế hiện trạng nhà số C và số C A khi bà A chuyển nhượng từ ông H1 đã được xây dựng 04 tầng lầu nhưng chưa được xác lập quyền sở hữu, còn trong hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà, đất là hiện trạng nhà 01 tầng lầu theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cũ được cấp trước đây nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến việc xây dựng này. Nay để đảm bảo quyền lợi của bà A trong việc chuyển nhượng nhà, đất đúng với hiện trạng thực tế, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để bà A có điều kiện bổ sung tại Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu này để bảo vệ quyền lợi của mình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phan Văn T4 đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Trong suốt quá trình từ lúc thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, nhận thấy:

* Tại cấp sơ thẩm bị đơn bà Lê Thị Kim P1 có 02 yêu cầu: Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004909 và số 004910 cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 tại Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Lưu H1 (hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho bà Lê Thị Kim P1 theo Hợp đồng ủy quyền số 001136 ngày 10/01/2011 của Phòng C9, Thành phố Hồ Chí Minh) với bà Nguyễn Thị A, đối với 02 căn nhà, đất số C và số C A, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; Yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn đối với 02 căn nhà, đất số C và số C A, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét và tuyên đình chỉ yêu cầu chia tài sản chung của bà P1 do bà P1 đã có đơn rút lại yêu cầu này vào ngày 28/4/20022, còn đối với yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất của bà P1 thì Tòa án cấp sơ thẩm có nêu trong phần nhận định nhưng trong phần quyết định của bản án thì không xem xét là đã không xem xét toàn diện yêu cầu của bà P1, không đảm bảo quyền kháng cáo của bà P1 và đảm bảo 02 cấp xét xử là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

* Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3945/96 ngày 08/10/1996 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, được Sở Nhà đất Thành phố H cập nhật biến động sở hữu tên ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 vào ngày 02/02/1999 đối với căn nhà số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện trạng nhà là trệt + 1 lầu + 1 lửng và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3430/SXD ngày 31/10/2003 của Sở Xây dựng Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 đối với căn nhà số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện trạng nhà 1 lầu + 1 lửng, nhưng tại thời điểm ông H1 (hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho bà P1) chuyển nhượng nhà số C và số C A cho bà A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 tại Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh thì hiện trạng nhà đã được xây dựng 04 lần (theo Giấy phép xây dựng số 964/GPXD-UB ngày 25/8/2005 của Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông Nguyễn Lưu H1), hiện trạng nhà đã thay đổi hoàn toàn so với hiện trạng nhà theo giấy chứng nhận và cũng chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết triệt để tranh chấp giữa các đương sự là có thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị S, đại diện bị đơn ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn, tất cả đều có ý kiến khi các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thì hiện trạng nhà thực tế đã thay đổi hoàn toàn so với hiện trạng nhà theo giấy chứng nhận đã được cấp nhưng chưa được cập nhật quyền sở hữu theo quy định, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này là có sai sót; nhằm đảm bảo quyền lợi của các đương sự nên cùng có yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại triệt để các tranh chấp giữa các bên.

Từ những ý kiến trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Nguyên đơn, bị đơn bà P1 nộp đơn kháng cáo, đơn xin miễn giảm án phí, biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định. Do đó, việc kháng cáo còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục T7, Công ty TNHH T8, Văn phòng C7 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn T do ông Nguyễn Thế P đại diện theo ủy quyền và bà Huỳnh Thị S có bà Lê Huỳnh

Bảo V kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng do bà Nguyễn Thị Mai C đại diện theo ủy quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo ban đầu từ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thành yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa giải quyết toàn diện yêu cầu của các đương sự trong vụ án, cụ thể: Tại thời điểm ông Nguyễn Lưu H1 (hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho bà Lê Thị Kim P1) chuyển nhượng nhà số C và số C A, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 tại Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh thì nhà đã được xây dựng mới 04 lầu (theo Giấy phép xây dựng số 964/GPXD-UB ngày 25/8/2005 của Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông Nguyễn Lưu H1) hiện trạng nhà đã thay đổi hoàn toàn so với hiện trạng nhà theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3945/96 ngày 08/10/1996 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, được Sở Nhà đất Thành phố H cập nhật biến động sở hữu tên ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 vào ngày 02/02/1999 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3430/SXD ngày 31/10/2003 của Sở Xây dựng Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1. Hiện trạng nhà hiện tại bây giờ cũng chưa được cập nhật quyền sở hữu trên giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật; Hợp đồng ký kết giữa ông H1 với bà A là hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nhưng Tòa cấp sơ thẩm chỉ áp dụng Luật Nhà ở mà không áp dụng Luật Đất đai để nhận định hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng là không đúng.

Xét,

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3945/96 ngày 08/10/1996 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, được Sở Nhà đất Thành phố H cập nhật biến động sở hữu tên ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 vào ngày 02/02/1999 đối với căn nhà số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện trạng nhà là trệt + 1 lầu + 1 lửng và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3430/SXD ngày 31/10/2003 của Sở Xây dựng Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 đối với căn nhà số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện trạng nhà 1 lầu + 1 lửng, nhưng tại thời điểm ông Nguyễn Lưu H1 (hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho bà Lê Thị Kim P1 theo Hợp đồng ủy quyền số 001136 ngày 10/01/2011 của Phòng C9, Thành phố Hồ Chí Minh) chuyển nhượng nhà, đất cho bà Nguyễn Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 tại Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện trạng nhà đã được xây dựng 04 lầu (theo Giấy phép xây dựng số 964/GPXD-UB ngày 25/8/2005 của

Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông Nguyễn Lưu H1) hiện trạng nhà đã thay đổi hoàn toàn so với hiện trạng nhà theo giấy chứng nhận và cũng chưa được cập nhật mới quyền sở hữu trên giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết triệt để tranh chấp giữa các đương sự là có thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3.2] Đối với yêu cầu kháng cáo bị đơn bà Lê Thị Kim P1 do ông Võ Tiến T2 đại diện theo ủy quyền.

Bà P1 có yêu cầu kháng cáo giống như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bà P1 thay đổi yêu cầu kháng cáo ban đầu từ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Nguyễn Lưu H1 (nhân danh cá nhân và đại diện cho bà Lê Thị Kim P1) với bà A yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do nội dung bản án đã xét xử không khách quan, không công bằng, không đánh giá toàn bộ chứng cứ, ban hành bản án không hợp tình hợp lý, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà P1.

Xét:

Như đã phân tích trên đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết triệt để tranh chấp giữa các đương sự là có thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Mặt khác, tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn bà Lê Thị Kim P1 có 02 yêu cầu:

- Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004909 và số 004910 cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 tại Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Lưu H1 (hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho bà Lê Thị Kim P1 theo Hợp đồng ủy quyền số 001136 ngày 10/01/2011 của Phòng C9, Thành phố Hồ Chí Minh) với bà Nguyễn Thị A, đối với 02 căn nhà, đất số C và số C A, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn đối với 02 căn nhà, đất số C và số C A, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, tại nội dung của bản án sơ thẩm chỉ xem xét và tuyên đình chỉ yêu cầu chia tài sản chung của bà P1 do bà P1 đã có đơn rút lại yêu cầu này vào ngày 28/4/20022, còn đối với yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất của bà P1 thì bản án sơ thẩm có nêu trong phần nhận định nhưng không tuyên trong phần quyết định của bản án là có thiếu sót.

[3.3] Đối với yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Lưu H1 (không có kháng cáo) do bà Trần Thị T1 đại diện theo ủy quyền.

Ông H1 không có kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông H1 có yêu cầu: Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được ký công chứng giữa ông H1 với bà A đối với nhà số C và số C A theo hiện trạng cũ 01 tầng lầu (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) nhưng trên thực tế nhà này đã được xây dựng 04 tầng lầu (theo Giấy phép xây dựng số 964/GPXD-UB ngày 25/8/2005 của Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông Nguyễn Lưu H1). Như vậy, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hiện trạng cũ 01 tầng lầu đã không còn hiệu lực, hiện trạng nhà mới xây dựng 04 tầng lầu chưa được xác lập quyền sở hữu trên giấy chứng nhận, để đảm bảo quyền lợi của bà A thì ông H1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung, để bà A có điều kiện yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết liên quan đến quyền lợi của mình trong việc mua bán nhà với ông H1.

[3.4] Đối với yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A (không có kháng cáo) do ông Trần Vương T3 đại diện theo ủy quyền.

Bà A không có kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà A có cùng yêu cầu như đại diện của bị đơn ông Nguyễn Lưu H1.

Xét thấy:

Tại nội dung phần quyết định của bản án sơ thẩm có tuyên: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị A được quyền liên hệ với cơ quan chức năng thực hiện thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu từ ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 sang cho bà Nguyễn Thị A đối với nhà đất tọa lạc tại số C, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, tất cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đều thừa nhận tại thời điểm ông Nguyễn Lưu H1 (hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho bà Lê Thị Kim P1 theo Hợp đồng ủy quyền số 001136 ngày 10/01/2011 của Phòng C9, Thành phố Hồ Chí Minh) chuyển nhượng căn nhà số C và số C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 004909 và số 004910, cùng quyền số 03/TP/CC/HĐGD cùng ngày 31/5/2011 tại Văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện trạng nhà đã được xây dựng 04 lầu (theo Giấy phép xây dựng số 964/GPXD-UB ngày 25/8/2005 của Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông Nguyễn Lưu H1), hiện trạng nhà xây mới đã thay đổi hoàn toàn so với hiện trạng nhà cũ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3945/96 ngày 08/10/1996 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, được Sở Nhà đất Thành phố H cập nhật biến động sở hữu tên ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 vào ngày 02/02/1999 đối với căn nhà số C A và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3430/SXD ngày

31/10/2003 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Lưu H1 và bà Lê Thị Kim P1 đối với căn nhà số C A Hiện trạng nhà mới cũng chưa được cập nhật mới quyền sở hữu trên giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Xét, lời thừa nhận trên của các đương sự là phù hợp với tiêu mục 1.6 phần V (Đặc điểm tài sản thẩm định giá) của Chứng thư Thẩm định giá số 200727-01/CT-BDS-TĐGVIET ngày 27/7/2020 của Công ty Cổ phần T11: *“Hiện trạng: Hai thửa đất có công trình xây dựng trên đất nhưng đã thay đổi hoàn toàn so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”*.

Nên ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những nhận định như trên, xét thấy: Kháng cáo của 02 nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim P1 là có cơ sở chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị S có bà Lê Huỳnh Bảo V kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim P1.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 232/2022/DS-ST ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Lê Huỳnh Bảo V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S) 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0010397 ngày 19/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- TAND Quận 5;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- Chi cục THADS Quận 5;
- Cục THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS (25 - XL).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thương