

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 464/2023/DS-PT

Ngày: 18 – 7 – 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; Đòi nhà; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Yêu cầu hủy GCN.QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tươi

Các Thẩm phán:

Ông Mai Xuân Thành

Bà Phạm Thị Duyên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2023/TLPT-DS, ngày 14 tháng 3 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; Đòi nhà; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1865/2022/DS-ST, ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 994/2023/QĐ-PT, ngày 5 tháng 05 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Văn Lê H, sinh năm 1964; Địa chỉ: F đường D, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Ngọc S, sinh năm 1955; Địa chỉ: 2 B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Bị đơn: Ông Hoàng Kim Đ, sinh năm 1959; Địa chỉ: B đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Minh T, sinh năm 1964; Địa chỉ: C -C T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2. Bà Phạm Thị Bạch K, sinh năm 1938, (vắng mặt);

3. Bà Lê Thị Kim O, sinh năm 1956, (vắng mặt);

4. Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1957, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ C T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Văn Tuấn T1, sinh năm 1977; Địa chỉ: F đường D, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

6. Bà Trần Ngọc T2, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ngõ A đường N, Phường C, quận L, Thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Bà Văn Thị Hồng V (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2020 - có mặt).

7. Ông Liêu Bình A, sinh năm 1962;

8. Bà Hoài Tú H1, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: 1, Nguyễn Tiểu L, Phường H, Quận A, Tp Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Liêu Bình A, bà Hoài Tú H1: Bà Văn Thị Hồng V, (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/11/2020 - có mặt).

9. Ông Dương Đình V1, sinh năm 1984; Địa chỉ: 1 P, Hồ N, Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V1: Bà Văn Thị Hồng V, (Theo văn bản ủy quyền số 2840 tại Văn phòng C1 - có mặt).

10. Bà Lê Thị Thu H2, sinh năm 1967; Địa chỉ: A đường A, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Bà Văn Thị Hồng V và/hoặc ông Bùi Công H3, (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2020 – có mặt).

11. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) Quận A; Địa chỉ: B, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (có đơn xin vắng mặt).

12. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị S1 (tên cũ: Văn phòng C2); Địa chỉ: 1 đường C, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (có đơn xin vắng mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Văn Tuấn T3: Luật sư Vũ Quang Đ1 - VP Luật sư Vũ Quang Đ1, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Lê Minh T, bà Hoài Tú H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Bà Văn Thị Hồng V là đại diện ủy quyền của người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm (bà Lê Thị Thu H2, bà Trần Ngọc T2, bà Hoài Tú H1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/01/2016 của nguyên đơn bà Văn Lê H, người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn là ông Cao Ngọc S trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hoàng Kim Đ đứng tên chủ sở hữu đã chuyển nhượng cho bà Văn Lê H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 00036501 ngày 17/11/2015 được chứng thực tại Văn phòng C2. Bà H đã giao đủ tiền cho ông Đ và đã tiến hành làm thủ tục sang tên theo GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 do U cấp ngày 10/11/2015, đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng trên, ông Đ phải giao nhà cho bà H vào ngày 01/12/2015, ông Đ đồng ý giao nhà cho bà H nhưng bà Phạm Bạch K, bà Lê Thị Kim O, bà Phạm Thị L1, bà Lê Minh T đang cư trú tại căn nhà trên không hợp tác. Do đó, bà H đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 11 yêu cầu ông Đ giao nhà đúng nghĩa vụ mua bán và những người đang cư trú trong căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả nhà.

Quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án, căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã qua những biến động thay đổi chủ sở hữu như sau:

- Ngày 18/12/2017, GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB703199, số và sổ cấp Giấy chứng nhận CH01470 mang tên ông Hoàng Kim Đ đã cập nhật tên ông Văn Tuấn T3 theo hồ sơ số 001474.TA.001;

- Ngày 20/4/2018, GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB703199, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01470 mang tên ông Hoàng Kim Đ đã cập nhật tên bà Văn Lê H theo hồ sơ số 001474.TA.002;

- Ngày 25/01/2019, GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB703199, số và sổ cấp Giấy chứng nhận CH01470 mang tên ông Hoàng Kim Đ đã cập nhật tên ông Văn Tuấn T3 theo hồ sơ số 001474.TA.003;

- Hiện nay, căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của ông Văn T4 Tài theo GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO408909 do Sở T7 cấp ngày 12/12/2019, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS02019.

Do vụ án đã kéo dài từ năm 2016 đến nay, đã qua hai cấp xét xử nhưng bà H vẫn không lấy được căn nhà đã mua hợp pháp từ ông Đ. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của bà, buộc ông Đ phải giao nhà đất 334B-336 đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc bà Lê Minh T và những người đang cư trú trong căn nhà trên giao trả nhà cho bà để bà giao nhà cho ông Văn T4 T3 vì hiện nay bà H đã thực hiện việc tặng cho căn nhà trên cho ông T3.

* Bị đơn ông Hoàng Kim Đ trình bày: Bản án phúc thẩm số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Đ và có nghĩa vụ thực hiện thanh toán chênh lệch cho bà T số tiền là 3.404.550.783 (ba tỷ bốn trăm lẻ bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn bảy trăm tám mươi ba) đồng. Ông Đ đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thi hành án. Sau đó, ông Đ được U cấp giấy chủ quyền căn nhà nêu trên.

Ngày 17/11/2015, ông Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với bà Văn Lệ H. Ngày 17/12/2015, bà H đã sang tên, đăng bộ căn nhà nêu trên. Theo hợp đồng, ngày 01/12/2015, ông Đ phải tiến hành giao nhà cho bà H nhưng bà T, bà K, bà L1, bà O và những người hiện đang cư trú tại căn nhà nêu trên nên ông Đ không thể thực hiện nghĩa vụ. Ngày 18/02/2016, ông Đ nhận được Kháng nghị Giám đốc thẩm số 25/2016/KN-GĐT-VC3-V2 ngày 18/02/2016 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Đ mới tiến hành việc mua bán nêu trên nên ông Đ cho rằng việc mua bán giữa ông Đ và bà H là hoàn toàn đúng pháp luật.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu giao nhà theo hợp đồng mua bán nhà giữa ông và bà, đồng thời do bà H đã tặng cho căn nhà trên cho ông T3 nên ông đồng ý với ý kiến của bà H giao nhà cho ông T3. Đồng thời ông Đ có đơn xin vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Minh T trình bày:

Bà T là vợ của ông Hoàng Kim Đ, bà T và ông Đ đã ly hôn theo Bản án sơ thẩm số 500/2013/HNGĐ-ST ngày 06/9/2013 của Tòa án nhân dân Quận 11 và Bản án phúc thẩm số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án phúc thẩm nói trên đã tuyên ông Hoàng Kim Đ được quyền sở hữu căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà T số tiền chênh lệch 3.404.550.837 đồng. Riêng các khoản nợ trong thời kỳ hôn nhân của các ông bà Hoài Tú H1, Lê Thị Thu H2, Liêu Bình A, Trần Ngọc T2 do bản án phúc thẩm tuyên buộc bà T phải chịu trách nhiệm trả toàn bộ. Sau khi có Bản án phúc thẩm, bà T không đồng ý về việc giải quyết vấn đề nợ chung nên không nhận số tiền chênh lệch mà ông Đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11. Ngày 15/8/2014 bà T làm đơn đề nghị xem xét lại bản án phúc thẩm theo thủ tục Giám đốc thẩm. Trong thời gian chờ giải quyết đơn đề nghị Giám đốc thẩm của bà thì ông Đ đã thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Văn Lệ H với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Đây là hành vi tẩu tán tài sản của ông Đ với các lý do sau:

- Căn nhà trên được định giá 6.000.000.000 đồng vào thời điểm phân chia tài sản ly hôn nhưng ông **Đ** bán với giá 850.000.000 đồng là thấp hơn nhiều so với giá thực tế;

- Trong quá trình thi hành án, bà **T** không đồng ý nhận số tiền chênh lệch mà ông **Đ** đã nộp cho cơ quan thi hành án, đồng thời bà có làm đơn đề nghị hoãn thi hành án để chờ kết quả Giám đốc thẩm vụ án, làm đơn gửi **U**, **Văn phòng Đ2** yêu cầu ngăn chặn việc cấp giấy tờ nhà mới cho ông **Đ**.

- Cơ quan Thi hành án **Quận A** cấp phó bản giấy tờ nhà cho ông **Đ** nhưng không thực hiện việc cưỡng chế bà **T** để bàn giao nhà và bà hoàn toàn không biết về việc ông **Đ** được cấp phó bản.

- Ông **Đ** bán nhà cho bà **H** và bà **H** đã giao đủ tiền mua nhà nhưng các bên không thực hiện việc bàn giao nhà.

- Ngày 14/02/2017 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành bản án số 154/2017/HNPT tuyên “Chấp nhận yêu cầu của bà **Hoài Tú H1**, bà **Lê Thị Thu H2**, bà **Trần Ngọc T2** buộc bà **Lê Minh T** và ông **Hoàng Kim Đ** phải trả cho vợ chồng bà **Hoài T5** Hà ông **Liêu Bình A** số tiền 3.800.000.000 đồng, phải trả cho bà **Lê Thị Thu H2** số tiền 2.500.000.000 đồng và trả cho bà **Trần Ngọc T2** số tiền 2.800.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật”. Theo đó, ông **Đ** còn phải trả nợ tổng số tiền 4.550.000.000 đồng, đồng nghĩa với việc căn nhà **C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** là tài sản để đảm bảo trả nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà **T** đã có đơn yêu cầu độc lập và đơn bổ sung yêu cầu độc lập với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 ngày 10/11/2015 do **U** cấp cho ông **Hoàng Kim Đ**.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại **Văn phòng C2** là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hủy GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà **Văn Lê H** đối với căn nhà **C- 336 đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh **Văn phòng Đ2**.

- Yêu cầu tuyên hủy 02 hợp đồng tặng cho QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00033355 ngày 24/11/2017 và 00008953 ngày 28/3/2018 tại **Văn phòng C2** đối với căn nhà **C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** giữa bà **Văn Lê H** và ông **Văn Tuấn T3**.

Ngày 26/9/2022, bà **T** có đơn yêu cầu độc lập bổ sung như sau:

- Hủy hợp đồng tặng cho QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00011978 ngày 20/4/2018 tại **Văn phòng C2** đối với căn nhà **C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** giữa bà **Văn Lê H** và

ông Văn Tuấn T3.

- Hủy GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO408909 ngày 12/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T7 cấp cho ông Văn Tuấn T3.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/9/2022 bà T xác nhận không yêu cầu tiến hành thủ tục thẩm định giá trị tài sản nhà và đất số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào đơn xin xác nhận gửi Công an phường H5, Quận A ngày 05/10/2020 của bà Lê Minh T có xác nhận của Công an phường H5, Quận A và lời trình bày của bà T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm thì hiện nay tại căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm những người sau đây thực tế cư trú: Bà Lê Minh T, bà Phạm Thị Bạch K, bà Lê Thị Kim O, bà Đỗ Thị C. Bà K, bà O, bà C đã có đơn gửi Tòa án xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, đồng thời không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện; Các ông bà Dương Đình V1, Vũ Thị Diệu H4, hai trẻ Dương Quốc T6, Dương Văn A1 đã về Hải Phòng và hiện không còn cư trú tại căn nhà nói trên, căn nhà trên hiện nay không cho cá nhân, tổ chức nào thuê.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Văn Tuấn T3 trình bày: Căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hoàng Kim Đ đứng tên chủ sở hữu đã bán cho bà Văn Lệ H theo Hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 00036501 ngày 17/11/2015 được chứng thực tại Văn phòng C2 ngày 17/11/2015. Ông T3 đồng ý với lời trình bày của bà H về quá trình mua bán và thay đổi chủ sở hữu đối với căn nhà trên. Hiện nay ông T3 đang là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tuy nhiên ông T3 vẫn chưa được nhận nhà do quá trình tranh chấp kéo dài. Ông T3 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Văn Lệ H đồng thời ông đã có yêu cầu độc lập về việc buộc ông Hoàng Kim Đ thực hiện việc giao nhà theo hợp đồng mua bán nhà giữa ông Đ và bà H để bà H giao nhà cho ông, buộc những người đang cư trú trong căn nhà trên phải trả căn nhà cho ông. Căn nhà thuộc sở hữu riêng của ông, không liên quan đến vợ ông là bà Quách Diệu P.

* Bà Quách Diệu P (là vợ của ông Văn Tuấn T3) trình bày: Căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông T3 được bà H tặng cho. Bà không có bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với căn nhà này do đó bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện này. Đề nghị Tòa án không triệu tập bà với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

* Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Liêu B, Hoài Tú H1, Trần Ngọc T2, Dương Đình V1, Lê Thị Thu H2 có bà Văn Thị Hồng V là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bản án số 154/2017/HNPT ngày 14/02/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên “ Chấp nhận yêu cầu của bà Hoài Tú H1, bà Lê Thị

Thu H2, bà Trần Ngọc T2 buộc bà Lê Minh T và ông Hoàng Kim Đ phải trả cho vợ chồng bà Hoài T5 Hà ông Liêu Bình A số tiền 3.800.000.000 đồng, phải trả cho bà Lê Thị Thu H2 số tiền 2.500.000.000 đồng và trả cho bà Trần Ngọc T2 số tiền 2.800.000.000 đồng ngày khi bản án có hiệu lực pháp luật”. Như vậy ông Đ có trách nhiệm phải liên đới với bà T để trả khoản nợ trên cho các ông bà Hoài Tú H1, ông Liêu Bình A, bà Lê Thị Thu H2, bà Trần Ngọc T2, có nghĩa là căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản để đảm bảo trả nợ. Hiện nay khoản nợ trên chưa thanh toán xong, thời điểm ông Đ bán nhà cho bà H thì ông Đ biết chắc chắn là có việc kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 681/2014/HNPT. Do đó ông Đ bán nhà để nhằm trốn tránh việc trả nợ.

Do đó, các ông bà Hoài Tú H1, ông Liêu Bình A, bà Lê Thị Thu H2, bà Trần Ngọc T2, ông Dương Đình V1 có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 ngày 10/11/2015 do U cấp cho ông Hoàng Kim Đ.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hủy GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Văn Lê H đối với căn nhà C- 336 đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

- Yêu cầu tuyên hủy 02 hợp đồng tặng cho QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00033355 ngày 24/11/2017 và 00008953 ngày 28/3/2018 tại Văn phòng C2 đối với căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Văn Lê H và ông Văn Tuấn T3.

Riêng đối với ông Dương Đình V1, trước đây ông V1 trình bày ông có ký hợp đồng thuê căn nhà C T với bà T (hợp đồng bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực), có đặt cọc một số tiền và có bỏ tiền ra sửa chữa nhà. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông V1 không cung cấp chứng cứ và không đề nghị giải quyết vấn đề này. Tại phiên tòa, bà V là người đại diện ủy quyền của ông V1 xác định hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt và trong vụ án này ông V1 không đưa ra yêu cầu giải quyết về tiền đặt cọc, tiền sửa chữa.

* Văn phòng C2 (nay đổi tên là Văn phòng C3) trình bày:

Trong các ngày 17/11/2015, 24/11/2017 và 28/3/2018 Văn phòng C2 có nhận được yêu cầu công chứng các hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở và chuyển nhượng QSĐĐ ở tại địa chỉ: C T, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi xem xét, đối chiếu các tài liệu, nhận thấy các giấy tờ các bên cung cấp đã đầy đủ, nên đã soạn thảo, công chứng các hợp đồng số 00036501 ngày 17/11/2015, hợp đồng số 00033355 ngày 24/11/2017 và 00008953 ngày 28/3/2018.

Tại thời điểm công chứng các hợp đồng nêu trên, Công chứng viên Văn phòng C2 đã kiểm tra đầy đủ các tài liệu, giấy tờ do các bên cung cấp theo quy định của pháp luật về công chứng; việc công chứng hợp đồng về nội dung, chủ thể, đối tượng, chữ ký và đóng dấu vào hợp đồng thực hiện theo đúng quy trình công chứng và pháp luật về công chứng hợp đồng mua bán (tặng cho) tài sản là bất động sản; không cố ý, không vô ý tạo ra tình huống làm cho hợp đồng vô hiệu và cũng không có bất kỳ vụ lợi cá nhân, tiêu cực nào trong việc công chứng các hợp đồng nêu trên. Do đó Văn phòng công chứng Nguyễn Thị S1 đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị S1 không có trách nhiệm bồi thường do hợp đồng vô hiệu.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị S1 đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

* Văn phòng Đ2 có văn bản trình bày:

Theo Bản án số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông Hoàng Kim Đ làm chủ sở hữu căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB703199 ngày 10/11/2015 do U cấp.

Đến ngày 17/11/2015, ông Hoàng Kim Đ chuyển nhượng căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Văn Lệ H theo Hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00036501 ngày 17/11/2015 tại Văn phòng C2; đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu tại trang 03 của Giấy chứng nhận ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

Ngày 24/11/2017, bà H tặng căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Văn T4 Tài theo Hợp đồng tặng cho QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00033355 tại Văn phòng C2; đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu tại trang 04 của Giấy chứng nhận ngày 18/12/2017 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

Ông Văn Tuấn T3 tặng căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Văn Lệ H theo Hợp đồng tặng cho QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00008953 ngày 28/3/2018 tại Khóm E, C, Châu Phú A2, C, An Giang và tại Văn phòng C2; đã thay đổi chủ sở hữu trang 04 của Giấy chứng nhận ngày 20/4/2018 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

Việc Văn phòng Đ2- Chi nhánh Q xác nhận đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu căn nhà nêu trên là đúng trình tự, thủ tục được quy định theo Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

* U, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày:

Theo Bản án số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân

Thành phố Hồ Chí Minh và văn bản số 929/CCTHA ngày 07/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 về quyền sở hữu căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Đ được quyền xác lập quyền sở hữu tài sản và có quyền làm thủ tục hợp thức hóa sở hữu 02 căn nhà nêu trên. Tuy nhiên, theo quy định về thành phần hồ sơ khi đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận thì người sử dụng đất phải nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cùng với hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, nhưng việc thu hồi bản chính không thể thực hiện được do chủ sở hữu không thể thu hồi bản chính giấy tờ pháp lý.

Căn cứ Luật đất đai năm 2013, Khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, căn cứ Bản án 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, U đã ban hành Quyết định số 736/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giấy chứng nhận cũ của 02 căn nhà C đường T, Phường H, Quận A và C đường T, Phường H, Quận A với lý do: không thu hồi được bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở liên quan đến căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; ngày 10/11/2015, U cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199 đối với căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hoàng Kim Đ đứng tên chủ sở hữu.

Như vậy việc U cấp giấy cho ông Hoàng Kim Đ là đúng trình tự, quy định pháp luật.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Bà Phạm Thị Bạch K, bà Đỗ Thị C, bà Lê Thị Kim O là những người hiện đang thực tế cư trú trong căn nhà C -C T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến gì với yêu cầu của các bên tranh chấp, đồng thời đã có đơn đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại Tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự giữ nguyên ý kiến và yêu cầu đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 1865/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Căn cứ vào các Điều 117, 164, 166, 430, 459 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Căn cứ Luật thi hành án dân sự 2008; Căn cứ Luật Người cao tuổi; Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Lệ H và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Tuấn T3:

- Buộc ông Hoàng Kim Đ có trách nhiệm giao căn nhà và đất tại số C -C T, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Văn Tuấn T3.

- Buộc bà Lê Minh T, bà Phạm Thị Bạch K, bà Lê Thị Kim O, bà Đỗ Thị C là những người đang thực tế cư trú trong căn nhà số C -C T, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm giao trả toàn bộ nhà và đất tại số C - C T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Văn Tuấn T3.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập bà Lê Minh T về việc:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 ngày 10/11/2015 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Hoàng Kim Đ.

- Yêu cầu tuyên Hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Văn Lệ H đối với căn nhà C- 336 đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

- Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO408909 ngày 12/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T7 cấp cho ông Văn Tuấn T3:

- Yêu cầu tuyên hủy 03 (ba) hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00033355 ngày 24/11/2017, số 00008953 ngày 28/3/2018 và số 00011978 ngày 20/4/2018 tại Văn phòng C2 đối với căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Văn Lệ H và ông Văn Tuấn T3

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của ông Liêu Bình A, bà Hoài Tú H1, bà Trần Ngọc T2, ông Dương Đình V1, bà Lê Thị Thu H2 về việc:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 ngày 10/11/2015 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Hoàng Kim Đ.

- Yêu cầu tuyên Hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Văn Lệ H đối với căn nhà C- 336 đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

- Yêu cầu tuyên hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00033355 ngày 24/11/2017 và 00008953 ngày 28/3/2018 tại Văn phòng C2 đối với căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Văn Lệ H và ông Văn Tuấn T3.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng; quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 13 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tòa sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật, xâm hại quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Do đó, bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T; Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm xác định Bản án sơ thẩm là trái pháp luật không thể khắc phục được thì bà T đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

* Ngày 19/10/2022, bà Văn Thị Hồng V là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Lê Thị Thu H2, bà Trần Ngọc T2, bà Hoài Tú H1), đồng thời đến ngày 24/10/2022 bà Hoài Tú H1 đứng đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không toàn diện, không công bằng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thu H2, bà Tú H1 và bà Ngọc T2. Do:

1. Việc giao dịch mua bán căn nhà C T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có dấu hiệu hành vi trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Vì tại thời điểm xét xử vụ án tranh chấp ly hôn giữa bà T và ông Đ, thì bà Thu H2, bà Tú H1, bà T2 chỉ biết một điều rằng ông Đ và bà T phải có nghĩa vụ trả đủ nợ cho bà Thu H2, bà Tú H1 và bà T2; bà Thu H2, bà Tú H1 và bà T2 cho rằng việc chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân bị vô hiệu khi thuộc trường hợp trốn tránh nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 42 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; ông Đ và bà T ly hôn nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

2. Việc cấp GCN.QSĐĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hoàng Kim Đ là vi phạm nội dung Bản án số 681/2014/HNPT; vì Bản án số 681/2014/HNPT ngày 25/5/2014 đã tuyên “Ông Hoàng Kim Đ được quyền sở hữu các tài sản sau: Căn nhà, đất số 334B và căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh”. Theo nội dung bản án thì ông Đ chỉ được quyền sở hữu căn nhà, đất số 334B và căn nhà 336 T; Tuy nhiên U lại cấp cho ông Đ GCN.QSĐĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho toàn bộ phần nhà, đất tại C và C T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vượt quá nội dung bản án. Nên, bà Thu H2, bà Tú H1, bà T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét Hủy GCN.QSĐĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Đ và hủy toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho liên quan đến căn nhà 334-336 T để ông Đ và bà T hoàn tất việc trả nợ cho bà Thu H2, bà Tú H1 và bà T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người kháng cáo bà Thu H2, bà Tú H1, bà T2 do bà V làm đại diện, trình bày: Giữ nguyên các lý do và yêu cầu kháng cáo như đã trình bày trên, ngoài ra vào thời điểm ông Đ bán nhà cho bà H thì ông V1 đã có tranh chấp với ông Đ nhưng cơ quan chức năng Quận A vẫn xác nhận cho ông Đ bán nhà là không đúng quy định, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà V làm đại diện, sửa án sơ thẩm. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Thu H2, bà Tú H1, bà T2 và ông Bình A.

- Người kháng cáo bà Lê Minh T, trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo của bà T như đã nêu trên, do căn nhà 334B- 336 Thái Phiên bà luôn có tranh chấp với ông Đ, kể cả thời điểm thi hành án bà cũng đã nhiều lần khiếu nại Cơ quan thi hành án dân sự Quận 11 và các cơ quan chức năng có liên quan họ đều biết nhưng vẫn xác nhận và làm thủ tục để ông Đ bán nhà cho bà H là không đúng quy định của pháp luật nên bà T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà; sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà T.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H là ông S, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Tuấn T1, trình bày: Đồng ý với quyết định của án sơ thẩm, không đồng ý đối với kháng cáo của những người có kháng cáo, do bà H khi mua nhà, đất của ông Đ thì ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên bà H mới mua, hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà H và ông Đ là hợp pháp, vì thế sau đó bà H và ông T1 tiếp tục có giao dịch tặng cho nhà đất nêu trên với nhau cũng là hợp pháp, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Luật sư Đ1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, trình bày: Bảo lưu lời trình bày theo án sơ thẩm đã nêu, thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà H và lời trình bày của ông Văn Tuấn T1, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- Đối với kháng cáo của bà T, bà Thu H2, bà Tú H1, bà T2, xét: Khi giải quyết tòa sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, bà Thu H2, bà Tú H1, bà T2, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 10/10/2022 đến ngày 13/10/2022 bà Lê Minh T có đơn kháng cáo; ngày 19/10/2022 bà Văn Thị Hồng V người đại diện hợp pháp của bà Thu H2, bà Tú H1, bà T2 có đơn kháng cáo; Ngày 24/10/2022 bà Tú H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, nên kháng cáo của bà T, bà Thu H2, bà Tú H1, bà T2 là trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự trong vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân Quận U, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị S1, bà Phạm Thị Bạch K, bà Lê Thị Kim O, bà Đỗ Thị C đã có đơn xin vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại Tòa án. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đối với kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh T; bà Hoài Tú H1, bà Lê Thị Thu H2, bà Trần Ngọc T2 do bà Văn Thị Hồng V làm đại diện cùng kháng cáo của bà Hoài Tú H1, xét:

[1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn bà Văn Lê H khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Kim Đ giao nhà theo đúng nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán nhà đã ký kết và yêu cầu những người đang cư trú trong căn nhà số C - C T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ giao trả nhà cho nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 27/9/2022 nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông Hoàng Kim Đ giao căn nhà trên cho ông Văn T4 T1 do nguyên đơn đã tặng cho căn nhà trên cho ông T1.

[1.1] Xét, nguồn gốc căn nhà số C -C T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Hoàng Kim Đ và bà Lê Minh T trong thời kỳ hôn nhân. Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử về phân chia tài sản chung thì ông Hoàng Kim Đ được sở hữu căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và có nghĩa vụ phải thanh toán chênh lệch cho bà T số tiền là 3.404.550.783 (ba tỷ, bốn trăm lẻ bốn triệu, năm trăm, năm mươi nghìn, bảy trăm tám mươi ba) đồng. Ngày 10/8/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 04/2016/HNGĐ-GĐT về việc hủy một phần Bản án hôn nhân phúc thẩm số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (phần giải quyết các yêu cầu độc lập của bà Hoài Tú H1, bà Lê Thị Thu H2 và bà Trần Ngọc T2) trong vụ án ly hôn giữa bà T và ông Đ. Ngày 14/02/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và ban hành Bản án phúc thẩm số 154/2017/HNPT chỉ sửa án phần nợ chung, tuyên xử bà T và ông Đ phải có trách nhiệm trả nợ, các phần quyết định khác (trong đó có quyền

sở hữu của ông Đ đối với căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) của Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật.

Ngày 17/10/2014 ông Đ đã hoàn thành việc nộp tiền vào Kho bạc nhà nước Q1; ngày 05/3/2015, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 xác nhận ông Đ đã thi hành án xong. Ngày 18/10/2017, bà T đã nhận số tiền chênh lệch khi phân chia tài sản chung số tiền 3.404.550.783 (ba tỷ, bốn trăm lẻ bốn triệu, năm trăm, năm mươi nghìn, bảy trăm tám mươi ba) đồng và lãi chậm thi hành án, tổng cộng số tiền là 3.552.301.249 (ba tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, ba trăm lẻ hai một nghìn, hai trăm bốn mươi chín) đồng theo Phiếu chi số PC2018/0028 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 theo Bản án số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, ông Hoàng Kim Đ đã hoàn thành nghĩa vụ thi hành án và là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05/11/2015, Ủy ban nhân dân Quận U có Quyết định số 736/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giấy chứng nhận cũ của 02 căn nhà C đường T đường T, Phường H, Quận A với lý do không thu hồi được bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của căn nhà nêu trên theo Bản án 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật. Ủy ban nhân dân Quận U căn cứ vào Luật đất đai năm 2013, Khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai để thu hồi và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở được ký kết giữa bà Văn Lê H và ông Hoàng Kim Đ vào ngày 17/11/2015: Hợp đồng được công chứng số 000036501, Quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2. Xét thấy hợp đồng mua bán nhà đã được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên hoàn toàn tự nguyện, đối tượng của hợp đồng là căn nhà số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do bên bán đứng tên chủ sở hữu đúng quy định pháp luật, theo các quy định các tại Điều 122 Bộ Luật dân sự năm 2005 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 thì hợp đồng chuyển nhượng căn nhà nói trên có giá trị pháp lý.

Theo quy định tại Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết: “bên bán nhà phải có nghĩa vụ giao nhà cho bên mua vào ngày 01/12/2015 thì bên mua thanh toán đủ tiền”. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn xác nhận nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đủ số tiền 850.000.000 (tám trăm năm mươi triệu) đồng cho bị đơn như đã thỏa thuận. Ngày 17/12/2015, nguyên đơn đã hoàn tất thủ tục đăng bộ và đứng tên chủ quyền nhà, nhưng bị đơn vẫn chưa giao nhà cho nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 3

Điều 451 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Bên bán nhà ở có các nghĩa vụ sau đây: 3. Giao nhà ở đúng tình trạng đã ghi trong hợp đồng kèm theo hồ sơ về nhà cho bên mua*”; Ngoài ra, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Bộ luật dân sự năm 2005 thì “*Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*”. Do đó, tại thời điểm khởi kiện bà **H** có yêu cầu buộc bị đơn là ông **Đ** phải có nghĩa vụ giao nhà là hoàn toàn có cơ sở.

Quá trình Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án, bà **Văn Lệ H** đã tiến hành thủ tục tặng cho ông **Văn T4** Tài căn nhà trên theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00011978 ngày 20/4/2018. Hiện nay căn nhà căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông **Văn T4** Tài theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO408909 do **Sở T7** cấp ngày 12/12/2019, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS02019. Ngày 27/9/2022 nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông **Đ** và những người đang cư trú trong căn nhà **C đường T** phải giao trả căn nhà cho ông **Văn Tuấn T3**. Xét thấy nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và thực tế ông **T3** đang là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà nói trên nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu thay đổi của bà **Văn Lệ H** là có căn cứ.

[2] Về yêu cầu độc lập của ông **Văn Tuấn T3**: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO408909 do **Sở T7** cấp ngày 12/12/2019, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS02019 thì hiện nay ông **T3** đang là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà và đất tại **số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**. Tuy nhiên ông **T3** vẫn chưa được nhận nhà do quá trình tranh chấp kéo dài. Ông **T3** có yêu cầu độc lập về việc buộc ông **Hoàng Kim Đ** thực hiện việc giao nhà theo hợp đồng mua bán nhà giữa ông **Đ** và bà **H** để bà **H** giao nhà cho ông, buộc những người đang cư trú trong căn nhà trên phải trả căn nhà cho ông. Bà **H** cũng đồng ý giao căn nhà trên cho ông **T3**. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 164 của Bộ luật dân sự năm 2015 ông **T3** là chủ sở hữu hợp pháp về tài sản do đó yêu cầu độc lập của ông **T3** là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về yêu cầu độc lập của bà **Lê Minh T**:

[3.1] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 ngày 10/11/2015 do **Ủy ban nhân dân Quận U** cấp cho ông **Hoàng Kim Đ**: Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy; **Ủy ban nhân dân Quận U** cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông **Hoàng Kim Đ** trên cơ sở Bản án phúc thẩm số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật. **Ủy ban nhân dân Quận U** căn cứ vào Luật đất đai năm 2013, khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất

đại để thu hồi và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông **Hoàng Kim Đ** là phù hợp với quy định của pháp luật; do đó Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà **Lê Minh T** là có căn cứ.

[3.2] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại **Văn phòng C2** giữa bà **H** và ông **Đ** là hợp đồng dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông **Đ** và bà **H** được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; các bên hoàn toàn tự nguyện; đối tượng của hợp đồng là căn nhà **số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** do bên bán đứng tên chủ sở hữu đúng quy định pháp luật, theo các quy định tại Điều 122 Bộ Luật dân sự năm 2005 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 thì hợp đồng chuyển nhượng căn nhà nói trên có giá trị pháp lý. Bà **T** không cung cấp được chứng cứ cho rằng hợp đồng nói trên vi phạm điều cấm của pháp luật nên yêu cầu của bà **T** là không có cơ sở.

Xét các ý kiến của bà **T** cho rằng các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng căn nhà nêu trên với giá 850.000.000 (tám trăm năm mươi triệu) đồng, thấp hơn giá trị thực tế của căn nhà vì tại thời điểm phân chia tài sản chung khi ly hôn căn nhà có giá 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng, Tòa sơ thẩm nhận định việc ông **Hoàng Kim Đ** bán nhà giá 850.000.000 (tám trăm năm mươi triệu) đồng cho bà **Văn L2** Hoa là sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự, ông **Đ** và bà **H** cũng không tranh chấp về giá mua bán do đó không có cơ sở để cho rằng hợp đồng vô hiệu; về ý kiến cho rằng ông **Đ** bán căn nhà trên để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh việc trả khoản nợ chung của bà **T** và ông **Đ** đối với các trách nhiệm phải liên đới của ông **Đ** và bà **T** để trả cho các ông bà **Hoài Tú H1**, ông **Liêu Bình A**, bà **Lê Thị Thu H2**, bà **Trần Ngọc T2**; Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm ông **Đ** và bà **H** thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà nói trên, Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 681/2014/HN-PT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật, công nhận ông **Đ** được quyền sở hữu căn nhà **số C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**, bà **T** chịu trách nhiệm trả phần nợ đối với các ông bà **Hoài Tú H1**, ông **Liêu Bình A**, bà **Lê Thị Thu H2**, bà **Trần Ngọc T2**. Ông **Đ** cũng đã thực hiện xong thủ tục thi hành án đối với tài sản chung, thủ tục công nhận quyền sở hữu hợp pháp và tiến hành mua bán nhà với bà **H**. Thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, bản án đang có hiệu lực pháp luật không buộc ông **Đ** có nghĩa vụ trả nợ cho các ông bà **Hoài Tú H1**, ông **Liêu Bình A**, bà **Lê Thị Thu H2**, bà **Trần Ngọc T2** và căn nhà nói trên không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn để đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào của chủ sở hữu. Do đó, ý kiến của bà **T** cho rằng ông **Đ** tẩu tán căn nhà trên để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không có cơ sở. Ngoài ra, ngày 10/8/2016 Tòa án nhân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 04/2016/HNGĐ-GĐT hủy Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm

số 681/2014/HN-PT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (chỉ hủy phần giải quyết các yêu cầu độc lập của các ông bà Hoài Tú H1, ông Liêu Bình A, bà Lê Thị Thu H2, bà Trần Ngọc T2, các quyết định khác của bản án phúc thẩm số 681/2014 có hiệu lực pháp luật). Ngày 14/2/2017 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 154/2017/HN-PT xác định các khoản nợ với các ông bà Hoài Tú H1, ông Liêu Bình A, bà Lê Thị Thu H2, bà Trần Ngọc T2 là khoản nợ chung trong thời kỳ hôn nhân và buộc ông Đ và bà T có trách nhiệm cùng trả các khoản nợ trên. Tuy nhiên thời điểm này ông Đ đã chuyển nhượng căn nhà cho bà H từ năm 2016 và căn nhà đã được cập nhật sang tên chủ sở hữu cho bà H nên không có cơ sở cho rằng căn nhà C đường T, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản để đảm bảo trả nợ.

Việc, bà T cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa ông Đ và bà H vô hiệu do thực tế các bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà: Xét lời trình bày của bà H, ông Đ, các chứng cứ trong hồ sơ và diễn biến quá trình giải quyết vụ án cho thấy, sau khi các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng thì ông Đ và bà H đã không thực hiện được việc giao nhận nhà do bà T và những người ở trong căn nhà C đường T không đồng ý giao nhà và ngày 25/01/2016 bà H đã tiến hành thủ tục khởi kiện đòi nhà tại Tòa án nhân dân Quận 11, việc các bên chưa thể thực hiện bàn giao nhà không phải là ý chí của bà H và ông Đ. Do đó xét ý kiến của bà T là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501 ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng C2 giữa bà H và ông Đ vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.3] Về các yêu cầu của bà Lê Minh T tuyên hủy 03 (ba) hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00033355 ngày 24/11/2017, số 00008953 ngày 28/3/2018 và số 00011978 ngày 20/4/2018 tại Văn phòng C2 đối với căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Văn Lệ H và ông Văn Tuấn T3; Hội đồng xét xử thấy rằng, như đã phân tích tại các mục [1.2] và [3.2] ở trên, hợp đồng mua bán giữa bà H và ông Đ là phù hợp các quy định của pháp luật. Bà H đã tiến hành thủ tục đăng ký cập nhật quyền sở hữu đối với tài sản. Xét các hợp đồng tặng cho giữa bà H và ông T3, bà T cho rằng việc tặng cho được thực hiện nhiều lần giữa bà H và ông T3 nhằm tẩu tán tài sản nhưng ý kiến của bà T là không có cơ sở vì thỏa thuận tặng cho giữa bà H và ông T3 là tự nguyện, không trái pháp luật và các bên không có tranh chấp gì. Do đó, không có cơ sở để tuyên hủy các hợp đồng tặng cho nói trên.

[3.4] Về các yêu cầu của bà T về việc hủy cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Văn Lệ H đối với căn nhà C- 336 đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng đăng

ký đất đai **Quận A** và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO408909 ngày 12/12/2019 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T7** cấp cho ông **Văn Tuấn T3**: Theo các phân tích ở trên, hợp đồng mua bán nhà giữa bà **Văn Lệ H** và ông **Hoàng Kim Đ** và các hợp đồng tặng cho giữa bà **Văn Lệ H** và ông **Văn Tuấn T3** đối với căn nhà 334B- 336 **đường T** có hiệu lực pháp luật; Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục cập nhật sang tên chủ sở hữu căn nhà là đúng trình tự, quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu này của bà **T** là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét các yêu cầu độc lập của các ông bà **Liêu Bình A**, **Hoài Tú H1**, **Trần Ngọc T2**, **Lê Thị Thu H2**:

Xét Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 154/2017/HNPT ngày 14/02/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên “Chấp nhận yêu cầu của bà **Hoài Tú H1**, bà **Lê Thị Thu H2**, bà **Trần Ngọc T2** buộc bà **Lê Minh T** và ông **Hoàng Kim Đ** phải trả cho vợ chồng bà **Hoài Tú H1**, ông **Liêu Bình A** số tiền 3.800.000.000 đồng, phải trả cho bà **Lê Thị Thu H2** số tiền 2.500.000.000 đồng và trả cho bà **Trần Ngọc T2** số tiền 2.800.000.000 đồng ngày khi bản án có hiệu lực pháp luật”. Như vậy, theo bản án nói trên, ông **Đ** có trách nhiệm phải liên đới với bà **T** để trả khoản nợ trên cho các ông bà **Hoài Tú H1** (cùng chồng là ông **Liêu Bình A**), bà **Lê Thị Thu H2**, bà **Trần Ngọc T2**.

Bà **Văn Thị Hồng V** là người đại diện theo ủy quyền của các ông bà trên cho rằng căn nhà **C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** là tài sản của ông **Đ** để đảm bảo trả nợ nhưng hiện nay khoản nợ trên chưa thanh toán xong, thời điểm ông **Đ** bán nhà cho bà **H** thì ông **Đ** biết chắc chắn là có việc kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 681/2014/HN-PT, do đó ông **Đ** bán nhà để nhằm trốn tránh việc trả nợ.

Xét ý kiến của bà **V** và kháng cáo của bà **Tú H1**, bà **T2**, bà **Thu H2**; Hội đồng xét xử nhận thấy ông **Đ** và bà **H** ký kết hợp đồng mua bán căn nhà vào ngày 17/11/2015, ngày 18/02/2016 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mới có Quyết định số 25/KN-GĐT-VC3-V2 kháng nghị phần giải quyết các khoản nợ của ông bà **Hoài Tú H1**, ông **Liêu Bình A**, bà **Lê Thị Thu H2**, bà **Trần Ngọc T2** của Bản án phúc thẩm số 681/2014/HN-PT. Như vậy, không có cơ sở để cho rằng thời điểm bán nhà ông **Đ** đã biết chắc sẽ có quyết định kháng nghị nên mới bán nhà để tẩu tán tài sản như lời trình bày của bà **V** cùng những người do bà **V** làm đại diện có kháng cáo. Do đó, Tòa án thẩm không chấp nhận yêu cầu của các ông bà **Hoài Tú H1**, ông **Liêu Bình A**, bà **Lê Thị Thu H2**, bà **Trần Ngọc T2** về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 ngày 10/11/2015 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông **Hoàng Kim Đ**; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại **Văn phòng C2** là vô hiệu; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà **Văn Lệ H** đối với

căn nhà C- 336 đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2; tuyên hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00033355 ngày 24/11/2017 và 00008953 ngày 28/3/2018 tại Văn phòng C2 đối với căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Văn Lệ H và ông Văn Tuấn T3.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Lệ H, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Văn Tuấn T3 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới nên Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Minh T; bà Hoài Tú H1, bà Lê Thị Thu H2, bà Trần Ngọc T2 (do bà Văn Thị Hồng V làm đại diện) và kháng cáo của bà Hoài Tú H1; giữ nguyên án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoài Tú H1, bà Lê Thị Thu H2, bà Trần Ngọc T2 và bà Lê Minh T mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

[7] Quyết định khác của án sơ thẩm về phần liên quan đến ông Dương Đình V1, về chi phí tố tụng, về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 273; Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 117, 164, 166, 430, 459 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và 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; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Minh T; bà Hoài Tú H1, bà Lê Thị Thu H2, bà Trần Ngọc T2 (do bà Văn Thị Hồng V làm đại diện) và không chấp nhận kháng cáo của bà Hoài Tú H1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1865/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Lệ H và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Tuấn T3:

- Buộc ông Hoàng Kim Đ có trách nhiệm giao căn nhà và đất tại số C -C T, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Văn Tuấn T3.

- Buộc bà Lê Minh T, bà Phạm Thị Bạch K, bà Lê Thị Kim O, bà Đỗ Thị C là những người đang thực tế cư trú trong căn nhà số C -C T, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm giao trả toàn bộ nhà và đất tại số C -C T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Văn Tuấn T3.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà **Lê Minh T** về việc:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 ngày 10/11/2015 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông **Hoàng Kim Đ**.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà **Văn Lệ H** đối với căn nhà C- 336 đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

- Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO408909 ngày 12/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T7 cấp cho ông **Văn Tuấn T3**.

- Yêu cầu tuyên hủy 03 (ba) hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00033355 ngày 24/11/2017, số 00008953 ngày 28/3/2018 và số 00011978 ngày 20/4/2018 tại Văn phòng C2 đối với căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà **Văn Lệ H** và ông **Văn Tuấn T3**

4. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của ông **Liêu Bình A**, bà **Hoài Tú H1**, bà **Trần Ngọc T2**, bà **Lê Thị Thu H2** về việc:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 ngày 10/11/2015 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông **Hoàng Kim Đ**.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà **Văn Lệ H** đối với căn nhà C- 336 đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

- Yêu cầu tuyên hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00033355 ngày 24/11/2017 và 00008953 ngày 28/3/2018 tại Văn phòng C2 đối với căn nhà C đường T, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà **Văn Lệ H** và ông **Văn Tuấn T3**.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Lê Minh T**, bà **Hoài Tú H1**, bà **Lê Thị Thu H2**, bà **Trần Ngọc T2** mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà mỗi người đã nộp tại Cục

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh lần lượt theo các Biên lai thu tiền số 0003323 ngày 26/10/2022 (do bà **Lê Minh T** nộp), Biên lai thu tiền số 0003326 (tên **Liêu Bình A, Hoài Tú H1**), 0003324 (tên bà **Lê Thị Thu H2**) 0003325 (tên **Trần Ngọc T2**) cùng ngày 26/10/2022 do người đại diện theo ủy quyền là **Văn Thị Hồng V** nộp. Các đương sự không phải nộp thêm.

6. Quyết định khác của án sơ thẩm về phần liên quan đến ông **Dương Đình V1**, về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (14);
- Lưu VT (5), HS (2), 26b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn Tửu

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Mai Xuân Thành

Phạm Thị Duyên

Nguyễn Văn Tửu