

Bản án số: 924/2019/DS-PT

Ngày: 21/10/2019

V/v “Đòi nhà”, “hợp đồng vay
tài sản” và tranh chấp “hợp
đồng mua bán nhà và chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**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 Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Chí Sang

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 15 và 21 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
16/2019/DSPT ngày 05 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp “Đòi nhà”, “hợp đồng
vay tài sản”, “yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”, “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”, “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 637/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa
án nhân dân Quận B– Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4755/2019/QĐ-PT ngày
01 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc A**, sinh năm, 1977; địa chỉ: 308/54
Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1956;
Ngụ: cùng địa chỉ nguyên đơn. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/12/2009 tại
Văn phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh – BL.282-283 và Giấy ủy
quyền ngày 08/05/2014 lập tại Văn phòng Công chứng T – BL.107-108). (có
mặt tại phiên tòa).

2. *Bị đơn:*

2.1/ Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm, 1967; Địa chỉ: 40/4C Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Minh T: Ông Trần Đắc K - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2.2/ Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1976; địa chỉ: 40/4C Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị P, gồm: Bà Nguyễn Thị Phương M, sinh năm 1977; địa chỉ: 115/40 Phạm Hữu Lầu, phường M, Quận B, Tp. HCM - là người đại diện theo văn bản ủy quyền công chứng số 00010735, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2016 tại Văn phòng Công chứng T) và ông Nguyễn Minh T đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 02/04/2010 tại Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh – BL.291.

(Bà Nguyễn Thị Phương M và ông Nguyễn Minh T cùng có mặt)

2.3/ Trẻ **Nguyễn Minh N**, sinh năm 2000;

2.4/ Trẻ **Nguyễn Phương Khánh L**, sinh năm 2004;

Người đại diện hợp pháp của hai trẻ là cha mẹ ruột - ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P (có mặt)

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

3.1 Ông **Nguyễn Văn H** (chết ngày 11/12/2010); địa chỉ: 85/5/9 Nguyễn Văn Quỳ, phường T , Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H:

3.1.1 Bà Trần Thị Hồng S, sinh năm 1972;

3.1.2 Trẻ Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 2004;

Cùng địa chỉ: số 85/5/9 Nguyễn Văn Quỳ, phường T , Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người giám hộ hợp pháp của trẻ Nguyễn Thị Tuyết N: Bà Trần Thị Hồng S.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Hồng S: Ông Hoàng Xuân Thế V, sinh năm 1964 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03/03/2010 tại Văn phòng công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh – BL.284-286 và Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2011 lập tại Phòng Công chứng I, bút lục số 290 (có đơn ngày 12/06/2017 yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.2 Bà **Trương Thị H** (chết ngày 21/03/2015); địa chỉ: 126 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 2, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh..

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị H:

3.2.1 Bà Nguyễn Thị Phương M, sinh năm 1977; địa chỉ: 115/40 Phạm Hữu Lầu, phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2.2 Bà Nguyễn Thị Phương T2, sinh năm 1979; địa chỉ: 76B đường

Đường 49, phường Q, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Phương T2: Bà Nguyễn Thị Phương M, đại diện tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số công chứng 00010735, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2016 tại Văn phòng Công chứng T. *(có mặt)*

3.2.3 Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976; địa chỉ: 40/4C Khu phố 1, Huỳnh Tấn Phát, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị P, gồm:

- Bà Nguyễn Thị Phương M, sinh năm 1977; địa chỉ: 115/40 Phạm Hữu Lầu, phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đại diện theo văn bản ủy quyền số công chứng 00010735, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2016 tại Văn phòng Công chứng T) *(có mặt)*

- Ông Nguyễn Minh T đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 02/04/2010 tại Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3.3 **Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**; trụ sở: số 7 đường Tân Phú, phường Tân Phú, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận B: Ông Đào Gia V - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2016) *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

3.4 **Ông Nguyễn Ngọc Đ**, sinh năm, 1972; địa chỉ: S137 (số cũ 51) đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận K, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Đ: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961; Địa chỉ: S137 (số cũ 51) đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 24/04/2014 lập tại Văn phòng Công chứng N – Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3.5 **Bà Nguyễn Thị N**, sinh năm 1961; Địa chỉ: S137 (số cũ 51) đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*.

Người kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc A – Ông Phạm Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 02/12/2009, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/07/2016 cùng

các bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A và đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Phạm Văn P trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc A có mua nhà đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng S tại địa chỉ số 296/38 (số cũ là 40/4C) Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hai bên đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 009592 ngày 23/03/2009, tại Phòng Công chứng I Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã hoàn tất thủ tục sang tên đăng bộ ngày 09/04/2009 và kê khai thuế trước bạ mua bán ngày 17/04/2009. Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận B đã ra quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 09/04/2009 về việc cấp sổ mới cho căn nhà trên mang số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

Khi người bán bàn giao căn nhà thì có gia đình ông Nguyễn Minh T đang ở nhờ trong căn nhà trên. Nguyên đơn đã nhiều lần đòi nhà nhưng ông T không giao nhà mà có ý chiếm đoạt.

Nay nguyên đơn yêu cầu những người trong hộ khẩu thường trú của bị đơn, bao gồm: Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị P, Nguyễn Phương Khánh L, Nguyễn Phương N trả lại nhà đất số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Minh T, Nguyên đơn có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng S thực hiện đúng quy định của pháp luật, bà là người thứ ba ngay tình nên giao dịch trên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 009592/HĐ-MBCN/2009 ngày 09/4/2009) đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Đ, Nguyên đơn có ý kiến như sau:

Bà Nguyễn Thị Ngọc A có vay của ông Nguyễn Ngọc Đ số tiền là 430.000.000đ (bốn trăm ba mươi triệu đồng) và thế chấp căn nhà số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn đã thanh toán một phần tiền gốc là 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng) theo biên nhận ngày 04/06/2012 (BL.93), hiện còn nợ số tiền là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Nay nguyên đơn chỉ đồng ý trả tiền gốc là 150.000.000đ và 24 tháng tiền lãi (kể từ ngày 31/5/2012 đến 31/5/2014) với lãi suất 1,5%/tháng là 54.000.000đ (năm mươi bốn triệu đồng), vậy tổng số tiền nguyên đơn đồng ý trả cho ông Nguyễn Ngọc Đ là 204.000.000đ (hai trăm lẻ bốn triệu đồng).

Bị đơn, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị P và người đại diện hợp pháp cho bà P trình bày:

Nhà đất số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc: do bố mẹ vợ của ông Nguyễn Minh T cùng với ông Nguyễn Xuân

T3 mua lại một nền đất của bà Trác Thị P vào khoảng năm 1993-1994 và để cho ông Nguyễn Văn H đứng tên trên giấy tờ mua bán tay.

Đến năm 1997-1998, bố mẹ vợ cho vợ chồng bị đơn nền đất này và vợ chồng bị đơn tự dùng tiền san lấp cát nhà ở.

Năm 2004, khi bố vợ mất, vợ chồng bị đơn và ông Nguyễn Văn H đã thỏa thuận sang nhượng lại nền đất với giá 60.000.000đ (sáu mươi triệu) đồng và cũng đã viết giấy mua bán tay. Ông Nguyễn Văn H đã giao toàn bộ giấy tờ đứng tên mua của bà Nguyễn Thị P2 lại cho vợ chồng bị đơn.

Năm 2005, ông Nguyễn Minh T có đứng tên làm đơn xin phép chính quyền địa phương tiến hành sửa chữa nâng cấp căn nhà, trong quá trình sửa chữa cũng đã bị ban thanh tra xây dựng xử phạt vi phạm hành chính do tiến hành xây thêm gác đúc bê tông ngoài phần xin phép sửa chữa.

Bên cạnh đó, khi gia đình vợ ông chia di sản thừa kế của bố vợ, vợ ông là bà Nguyễn Thị P được chia một phần trong tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 85/5/9 Nguyễn Văn Quỳ, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị P dự định sẽ bán phần thừa kế được hưởng trong nhà đất trên để trả nợ cho ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên, vì ông Nguyễn Văn H muốn giữ lại căn nhà này để sinh sống nên bà Nguyễn Thị P cùng những người thừa kế khác đã thỏa thuận về thủ tục pháp lý là chia căn nhà trên cho mẹ là bà Trương Thị H để bà Trương Thị H sẽ sang tên lại cho ông Nguyễn Văn H, thực tế vợ chồng bị đơn đã thỏa thuận cần trừ phần thừa kế vợ ông được nhận vào phần nợ của căn nhà 296/38 Đường H, Phường T, Quận B với ông Nguyễn Văn H, xem như đã thanh toán xong hợp đồng sang nhượng đất. Tuy nhiên việc thỏa thuận này chỉ là nói miệng, không có chứng từ gì.

Tuy nhiên sau đó, ông Nguyễn Văn H đã hợp thức hóa căn nhà 296/38 Đường H, Phường T, Quận B và bán cho người khác. Khi ông Nguyễn Văn H làm thủ tục xin hợp thức hóa nhà đất, ông không biết và cho đến nay ông vẫn là người giữ bản chính giấy tờ mua bán đất với bà Nguyễn Thị P2 và các chứng từ về việc xây cất, sửa chữa nhà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn cho rằng mình là người đã sử dụng đất liên tục và cất nhà ở từ năm 1994 cho đến nay, có hộ khẩu, có kê khai đăng ký sử dụng đất năm 1999, đóng thuế đất hàng năm nên không phải là người chiếm hữu nhà bất hợp pháp nên không đồng ý trả nhà đất.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 06/07/2015 và Đơn yêu cầu ngày 09/09/2015, bị đơn yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ngày 23/3/2009 về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và nguyên đơn vì hợp đồng này vô hiệu do lừa dối, đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số 296/38 Huỳnh Tấn Phát, phường T Quận B Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ ông là Nguyễn Văn X và Trương Thị H mua của bà Trác Thị Phùng do ông đứng tên trên hợp đồng mua bán tay.

Năm 1996, ông xây nhà ở tạm trên phần đất này. Đến năm 2000, ông cho ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P ở nhờ.

Vào ngày 06/03/2005, ông Nguyễn Văn H bán cho ông Nguyễn Minh T căn nhà trên với giá 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng), hạn chót thanh toán là tháng 03/2007. Ông đã nhận 02 lần tiền cọc từ ông Nguyễn Minh T: Lần một là 5.000.000đ và lần 2 là 1.000.000đ. Đến ngày thanh toán, ông Nguyễn Minh T không thanh toán số tiền thỏa thuận vì cho rằng đó là nhà của ông Nguyễn Minh T, như vậy là ông Nguyễn Minh T đã tự mình hủy bỏ hợp đồng mua bán. Ông phải tự bảo vệ quyền lợi của mình nên đã hợp thức hóa chủ quyền nhà. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông có thỏa thuận mua bán nhà với ông Nguyễn Minh T nhưng ông Nguyễn Minh T không đồng ý mua vì cho rằng là nhà của ông Nguyễn Minh T. Như vậy ông Nguyễn Minh T tự chấm dứt việc mua bán nhà nên ông mới sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Ông Nguyễn Văn H chết ngày 11/12/2010, theo Giấy chứng tử số 60 quyển số 01/2010 do Ủy ban nhân dân xã B, huyện L, tỉnh V cấp.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H do bà Trần Thị Hồng S và ông Hoàng Xuân Thế Vinh trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Minh T. Đến hạn thanh toán ông Nguyễn Minh T đã không thanh toán nên đã tự chấm dứt hợp đồng. Ông Nguyễn Văn H khi bán nhà cho nguyên đơn có nói rõ nhà đang cho ông Nguyễn Minh T ở nhờ và nguyên đơn đồng ý mua. Nay bà Trần Thị Hồng Sang chỉ đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Minh T số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) cha bà đã nhận, yêu cầu ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P trả nhà và đất cho bà A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Bà Trương Thị H trình bày:

Vào năm 1993 - 1994, chồng bà là ông Nguyễn Văn X cùng bà có mua cái ao của bà Trác Thị P cùng với ông Nguyễn Xuân T3 và để cho con trai là Nguyễn Văn H đứng tên. Năm 1998, bà Trương Thị H cho vợ chồng con gái là Nguyễn Thị P, Nguyễn Minh T san lấp ao và xây nhà ở. Đến năm 2004 - 2005, chồng bà mất. Cùng thời gian đó, do căn nhà bị ngập dẫn đến hư hỏng, nên vợ chồng con gái Nguyễn Thị P sửa chữa nhà. Để tránh rắc rối về sau, bà (Trương Thị H) gợi ý cho con trai Nguyễn Văn H sang nhượng phần đất đó cho vợ chồng T – P với giá 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng). Hai bên đã đồng ý mua bán bằng viết giấy tay, nhận tiền lần thứ nhất: 5.000.000 (năm triệu) đồng, có bà Trương Thị H làm chứng, và ông Nguyễn Văn H đã giao bản chính giấy sang nhượng đất mà vợ chồng bà Trương Thị H mua do ông Nguyễn Văn H đứng tên cho vợ chồng bà T – P.

Năm 2006, ông Nguyễn Văn H yêu cầu chia di sản của chồng bà để lại là căn nhà số 85/5/9 Nguyễn Văn Quý, phường T Đông, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh, có xin gia đình bà (Trương Thị H) chia cho ông căn nhà này. Cả gia đình

đã đồng ý giao cho bà (Trương Thị H) căn nhà tại địa chỉ nêu trên và bà đã làm thủ tục sang nhượng cho Nguyễn Văn H. Bà H nói miệng với con Nguyễn Thị P rằng sau khi bà (Trương Thị H) cho ông Nguyễn Văn H căn nhà trên thì ông Nguyễn Văn H phải căn trừ phần nợ còn lại của vợ chồng bà P ông T. Nhưng sau đó, ông H đã hợp thức hóa và bán căn nhà tại địa chỉ số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho người khác.

(Bà Trương Thị H chết ngày 21/3/2015, theo Giấy chứng tử số 23, qđ số 01/2015 do ủy ban nhân dân phường T Tây, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 21/3/2015)

Bà Nguyễn Thị Phương M, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trương Thị H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Phương T2 trình bày giữ nguyên các ý kiến của bà Trương Thị H đã nêu trước đây.

Đại diện ủy ban nhân dân Quận B, ông Đào Gia V trình bày:

Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H - bà Trần Thị Hồng S như sau: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 01405/2007 ngày 30/7/2007 của ông Nguyễn Văn H - bà Trần Thị Hồng S:

- Vị trí: Nhà đất có diện tích khuôn viên đất 31.85m², tổng diện tích sử dụng: 63.94 m², diện tích xây dựng: 32.09 m². Một phần thửa đất I2, tờ bản đồ số 32 phường T Tây (tại liệu bản đồ 2003). Địa chỉ: 296/38 Huỳnh Tân Phát, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quy hoạch: Căn cứ Quyết định số 37/2005/QĐ-UBND-QLĐT ngày 23/06/2005 của UBND Quận B phê duyệt quy hoạch 1/2000: vị trí nhà đất thuộc khu dân cư hiện hữu.

- Tranh chấp: nhà đất không có tranh chấp (được UBND phường T xác nhận ngày 04/6/2007).

- Nguồn gốc:

Tường trình của ông Nguyễn Văn H: Nhà đất do ông Nguyễn Văn H - bà Trần Thị Hồng S nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Trác Thị P ngày 18/07/1993. Tháng 4/1997, ông Nguyễn Văn H có sửa chữa xây dựng thêm gác gỗ và sử dụng ổn định cho đến nay.

Xác nhận của UBND phường T: Nhà đất ông Nguyễn Văn H - bà Trần Thị Hồng S nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Trác Thị P ngày 18/07/1993. Tháng 4/1997, ông Nguyễn Văn H có sửa chữa xây dựng thêm gác gỗ và sử dụng ổn định cho đến nay. Hiện không có tranh chấp, khiếu nại.

Từ những cơ sở trên, căn cứ vào khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 có đủ cơ sở nhận định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng nhà ở số 01405/2007 ngày 30/7/2007 của ông (bà) Nguyễn Văn H- Trần Thị Hồng S đối với phần đất thửa I2 tờ bản đồ số phường T, Quận B (theo tài liệu bản đồ 2003) là đúng trình tự quy định pháp luật.

Người làm chứng - Bà Trác Thị P trình bày:

Căn nhà số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng từ năm 1998, bà Trác Thị P không biết ai là người xây dựng. Sau khi xây xong, bà (Nguyễn Thị P2) thấy ông Nguyễn Văn Tiến và bà Nguyễn Thị P đến căn nhà nêu trên sinh sống cho đến nay.

Về nguồn gốc căn nhà: Trước khi xây nhà, đây là vũng lầy và thuộc quyền sở hữu của gia đình bà. Bà Nguyễn Thị P2 là người đứng tên bán cho ông Nguyễn Xuân T3 và ông Nguyễn Văn H bằng giấy sang nhượng đất với giá 25 chỉ vàng 24K. Phần tiền của ông Nguyễn Văn H do cha mẹ ông Nguyễn Văn H là ông Nguyễn Văn X và bà Trương Thị H trả, phần tiền của ông Nguyễn Xuân T3 do chính ông Nguyễn Xuân T3 trả.

(Bà Trác Thị P chết ngày 05/5/2010, theo Giấy chứng tử số 43, quyền số 01/2010 do Ủy ban nhân dân phường T Tây, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 06/5/2010)

Bà Phạm Thị Đ, là người biết việc trình bày:

Phần đất mà vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị P đang ở, ngày xưa là ao rau muống của bà Trác Thị P. Khoảng năm 1993 - 1994, ba mẹ của bà Nguyễn Thị P mua lại của bà Nguyễn Thị P2. Khoảng năm 1998 - 1999, bà Phạm Thị Đ biết vợ chồng ông T, bà P san lấp và xây nhà ở tại ao nêu trên. Năm 2005, do tình trạng nhà xuống cấp, vợ chồng ông T bà P đã sửa chữa, nâng nền nhà và xây gác bằng bê tông để ở lâu dài.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Nguyễn Ngọc Đ do bà Nguyễn Thị Nguyệt đại diện trình bày:

Vào ngày 31/05/2012, ông Nguyễn Ngọc Đ có cho bà Nguyễn Thị Ngọc A vay số tiền là: 430.000.000 (Bốn trăm ba mươi triệu) đồng với lãi suất là 1,5%/tháng; lãi trả định kỳ vào ngày 01 mỗi tháng. Bà Nguyễn Thị Ngọc A có thể chấp cho ông Nguyễn Ngọc Đ giấy tờ nhà đất số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có làm hợp đồng vay tài sản và thế chấp nhà, có công chứng tại Phòng công chứng S.

Kể từ ngày vay tiền cho đến thời điểm ông Nguyễn Ngọc Đ khởi kiện, bà Nguyễn Thị Ngọc A không trả bất cứ đồng vốn hay lãi nào cả.

Do vậy, nay ông Nguyễn Ngọc Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc A trả lại số tiền gốc 430.000.000 (bốn trăm ba mươi triệu) đồng, tiền lãi 06 tháng (kể từ ngày 31/5/2012 đến ngày 31/11/2012): $1,5\% \times 06 \text{ tháng} = 38.700.000$ (ba mươi tám triệu bảy trăm ngàn) đồng và tiền lãi quá hạn 17 tháng (kể từ ngày 31/12/2012 đến 31/4/2014) là: $17 \text{ tháng} \times 2,25\%/\text{tháng} = 164.475.000$ (một trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng. Tổng cộng tiền lãi là: 203.175.000 (hai trăm lẻ ba triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng. Tổng cộng số tiền gốc và lãi phải trả là: 633.175.000 (sáu trăm ba mươi ba triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng. Nếu bà Nguyễn Thị Ngọc A không trả đủ số

tiền trên, yêu cầu Tòa án phát mãi căn nhà số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ.

Tòa án nhân dân Quận B – Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm I95/2017/DS-ST ngày 25/07/2017 như sau:

“1. Không chấp nhận yêu cầu đòi nhà, đất tại số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Tp. HCM của bà Nguyễn Thị Ngọc A.

2. Hủy “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” số 009592, Quyển số 03, ký ngày 23/3/2009 tại Phòng công chứng I- Tp. HCM, giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

3. Hủy “Giấy chứng nhận quyền quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số hồ sơ gốc số 009592/HĐ-MBCN/2009, do ủy ban nhân dân Quận B, Tp. HCM cấp ngày 09/4/2009 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A.

4. Ông Nguyễn Văn Tiến trả số tiền 515.970.000 (năm trăm mười lăm triệu chín trăm bảy mươi ngàn) đồng cho thừa kế của ông Nguyễn Văn H là bà Trần Thị Hồng S. Khi ông T trả xong tiền thì có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại nhà đất số 296/38 Huỳnh Tấn Phát, phường T Tây, Quận B, Tp. HCM.

5. Bà Trần Thị Hồng S phải trả số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) cho bà Nguyễn Thị Ngọc A.

6. Hủy Điều 3 của “Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà” số công chứng 018262, quyển số 5 TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 31/5/2012 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn, giữa ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc A trả số tiền 727.000.000 (bảy trăm hai mươi bảy triệu) đồng cho ông Nguyễn Ngọc Đ.

8. Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Ngọc A về lỗi gây hậu quả vô hiệu về giao dịch mua bán nhà đất đối với người thừa kế của ông Nguyễn Văn Hai là bà Trần Thị Hồng Sang và về số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu) đã trả cho Bà Nguyễn Thị N.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Viện Kiểm sát nhân dân Quận B đã có quyết định kháng nghị số 02 ngày 09/08/2017 về một số thiếu sót về thủ tục tố tụng và về nội dung giải quyết của bản án. Ngày 31/07/2017 và ông Phạm Văn P kháng cáo yêu cầu sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm vụ án và tại bản án số 1141/2017/DS-PT ngày 14/12/2017 đã quyết định hủy toàn bộ bản án giao về cấp sơ thẩm xét xử lại do xác định thiếu quan hệ tranh chấp, xác định sai tư cách đương sự, giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn khi chưa thực hiện các thủ tục tố tụng cần thiết cho yêu cầu này.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án nhân dân Quận B đã thực hiện các thủ tục tố tụng để đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 637/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 về : “Đòi nhà”, “hợp đồng vay tài sản”, “yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” như sau:

“1. Không chấp nhận yêu cầu đòi nhà, đất tại số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Tp. HCM của bà Nguyễn Thị Ngọc A.

2. Hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số hồ sơ gốc số 009592/HĐ-MBCN/2009, do ủy ban nhân dân Quận B, Tp. HCM cấp ngày 09/4/2009 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A.

3. Hủy Điều 3 của “Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà” số công chứng 018262, quyển số 5 TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 31/5/2012 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn, giữa ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc A trả số tiền 705.000.000 (bảy trăm lẻ năm triệu) đồng cho ông Nguyễn Ngọc Đ.

5. Đình chỉ các yêu cầu của nguyên đơn:

5.1 Đình chỉ yêu cầu hủy “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” số 009592, Quyển số 03, ký ngày 23/3/2009 tại Phòng công chứng I- Tp. HCM, giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

5.2 Đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất đã ký

6. Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Ngọc A về số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu) đã trả cho Bà Nguyễn Thị N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về chi phí định giá, chi phí đo vẽ, án phí, trách nhiệm khi chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/11/2018, người đại diện của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận ý kiến phản bác của nguyên đơn về hợp đồng vay tài sản với ông Đ, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện., bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Người kháng cáo – do người đại diện hợp pháp trình bày: Nguyên đơn do ở gần và biết khu vực nhà bị đơn nên khi biết ông Nguyễn Văn H muốn bán nhà thì nguyên đơn đồng ý mua mà không cần đến xem nhà trước. Hai bên ký hợp đồng mua bán tại công chứng với giá 150.000.000đ nhưng giá mua bán thực tế là giá khác. Bà Trần Thị Hồng S đã ký cam kết về giá mua bán thực tế này và nguyên đơn đã nộp chứng từ bổ sung. Khi ông Nguyễn Văn H bàn giao nhà có

nói gia đình ông Nguyễn Minh T đang ở nhờ, sau đó khi nguyên đơn yêu cầu giao nhà thì ông Nguyễn Minh T không đồng ý và phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn mua nhà ngay tình, thực hiện thủ tục mua bán đúng quy định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, nay đề nghị gia đình ông Nguyễn Minh T trả nhà. Về hợp đồng vay tài sản, nguyên đơn vay ông Nguyễn Ngọc Đ số tiền 430.000.000đ vào ngày 31/05/2012 có làm hợp đồng vay tài sản và thế chấp nhà đất số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích là vay tiền để sửa nhà 308/54 Huỳnh Tấn Phát, phường T Tây, Quận B, nguyên đơn cũng có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 308/54 Huỳnh Tấn Phát, phường T Tây, Quận B với bà Nguyễn Thị N nhưng thực chất là vay tiền, sau đó trả tiền xong nên hai bên đã hủy hợp đồng mua nhà này. Với số nợ vay ông Nguyễn Ngọc Đ, nguyên đơn đã trả tiền 280.000.000đ vào ngày 04/06/2012 do bà Nguyễn Thị N ký nhận. Nguyên đơn trả tiền vay ông Nguyễn Ngọc Đ nhưng lại đưa tiền cho bà Nguyễn Thị N vì nghĩ hai người là vợ chồng chung sống một nhà, không gặp người này thì đưa cho người kia cũng được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như nội dung đơn kháng cáo đã trình bày.

Bị đơn do ông Nguyễn Minh T trình bày: Nhà đất có nguồn gốc đất do ba má vợ cho, vợ chồng ông tự san lấp đắp nền và xây nhà. Việc làm giấy tờ chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Văn H là theo ý má vợ để vui vẻ trong anh em. Khi vợ ông nhận thừa kế từ di sản của cha, phần thừa kế đó đã để lại ông Nguyễn Văn H được hưởng, đúng ra là đã căn trừ vào tiền chuyển nhượng đất, nhưng vì không có giấy tờ gì thể hiện nên nay đồng ý trả thêm cho gia đình ông Nguyễn Văn H 500.000.000đ để chuyển quyền sở hữu đất, phần nhà là do vợ chồng ông xây dựng. Việc ông Nguyễn Văn H sử dụng giấy mua bán nhà đất với bà Trác Thị P2 ngày 18/07/1993 để xin cấp chủ quyền nhà đất là không đúng vì bà Trác Thị P2 chỉ bán đất chứ không có nhà. Ông nghi ngờ giấy mua bán giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trác Thị P2 không phải là chữ ký của bà Trác Thị P2 nên ông yêu cầu giám định chữ ký và viết tên của bà Trác Thị P2 tại giấy sang nhượng đất do ông đang giữ bản chính và giấy sang nhượng nhà đất ngày 18/07/1993 đang lưu tại bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn H. Ông vẫn giữ yêu cầu xin hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng nhà ở số 01405/2007 ngày 30/7/2007 của Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông bà Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Hồng S; Yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch sang nhượng đất với ông Nguyễn Văn H ngày 06/03/2005, gia đình ông đồng ý trả thêm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H số tiền 500.000.000đ.

Luật sư Trần Đắc K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – ông Nguyễn Ngọc Đ do bà Nguyễn Thị N đại diện trình bày: Ông Nguyễn Ngọc Đ có cho bà Nguyễn Thị Ngọc A vay số tiền 430.000.000đ vào ngày 31/05/2012 có làm hợp đồng vay tài sản và thế chấp nhà đất số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có công chứng tại Văn phòng Công chứng S. Cùng ngày 31/05/2012, bà Nguyễn Thị N cũng cho bà Nguyễn Thị Ngọc A vay số

tiền 400.000.000đ nhưng hai bên không làm hợp đồng vay tài sản mà làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà 308/54 Huỳnh Tấn Phát, phường T Tây, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh không công chứng nhưng có ông Phạm Văn P ký tên làm chứng ở trang sau của hợp đồng. Sau đó, bà Nguyễn Thị Ngọc A đã trả tiền cho hợp đồng mua bán nhà này nên hai bên đã tắt toán hợp đồng. Số tiền 280.000.000đ giao ngày 04/06/2012 là trả cho hợp đồng vay với bà Nguyễn Thị N, không phải là trả cho hợp đồng vay với ông Nguyễn Ngọc Đ. Do vậy, ông Nguyễn Ngọc Đ vẫn yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc A trả nợ cho hợp đồng vay tài sản với ông Nguyễn Ngọc Đ.

Bà Nguyễn Thị Phương M đại diện cho Nguyễn Thị Phương T2, Nguyễn Thị P trình bày: Nguồn gốc nhà và đất số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đúng như bị đơn trình bày. Mẹ bà là bà Trương Thị H có nói miệng với bà Nguyễn Thị P là thôi để cho ông Nguyễn Văn H hưởng nhà đất 85/5/9 Nguyễn Văn Quý, phường T Đông, Quận B, bà Trương Thị H sẽ nói ông Nguyễn Văn H trừ vô phần nợ tiền mua đất của bị đơn là xong. Các chị em bà (Nguyễn Thị Phương M) đều biết việc này.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy việc thu thập chứng cứ là chưa đầy đủ, không giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu và không đưa Phòng công chứng Số 1 vào tham gia tố tụng là giải quyết vụ án không triệt để, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có yêu cầu giám định chữ ký của bà Nguyễn Thị P2hùng tại giấy mua bán đất viết tay và giấy mua bán nhà đất bản đánh máy do ông Nguyễn Văn H nộp để xin cấp chủ quyền nhà đất do vậy đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn, xét thấy:

Nguyên đơn và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng S ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 009592 ngày 23/03/2009, tại Phòng Công chứng I Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất tại

địa chỉ số 296/38 (số cũ là 40/4C) Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã hoàn tất thủ tục kê khai thuế trước bạ mua bán và sang tên đăng bộ và được Ủy ban nhân dân Quận B dựa trên quy trình chuyển nhượng hợp pháp để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 009592 ngày 09/04/2009 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Nay nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên nên khởi kiện đòi nhà là có căn cứ pháp luật. Bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết quan hệ tranh chấp liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 009592 ngày 23/03/2009 mà chỉ hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 009592 ngày 09/04/2009 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A là không đúng căn cứ. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 “*Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này (quyết định hành chính cá biệt) thì phải được Tòa án xem xét (hủy quyết định hành chính cá biệt) trong cùng một vụ việc dân sự đó*”, do đó Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp dân sự có yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) khi quyết định hành chính cá biệt này gắn với quan hệ dân sự (hợp đồng chuyển nhượng) bị tranh chấp, việc giải quyết riêng yêu cầu hủy quyết định hành chính không gắn với tranh chấp dân sự thì không thuộc lĩnh vực được giải quyết theo tố tụng dân sự.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 009592 ngày 09/04/2009 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A nhưng không xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Hồng S là thiếu sót và gây thiệt thòi quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, không giải quyết triệt để vụ án do không xem xét đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Trần Thị Hồng S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H đang tham gia vụ việc dân sự với vai trò người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Hồng S là không đúng quy định nhưng lại không xem xét tuyên hủy Giấy chứng nhận này là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu thực hiện giám định chữ ký bà Trác Thị P trên hai giấy tờ mua bán: một là giấy sang nhượng đất có tên người mua là Nguyễn Văn H và Nguyễn Xuân T3 (BL.104) và hai là trên giấy bán nhà chỉ ký tên người mua Nguyễn Văn H (BL.177). Theo bị đơn – bà Trác Thị P chỉ ký giấy tờ mua bán với ông Nguyễn Văn H đứng mua chung với ông Nguyễn Xuân T3 và bản chính này vẫn do bị đơn đang giữ theo thỏa thuận chuyển nhượng ngày 06/03/2005 với ông Nguyễn Văn H nhưng ông Nguyễn Văn H lại sử dụng giấy bán nhà (BL.177) để hợp thức hóa chủ quyền nhà đất 296/38 Huỳnh Tấn Phát cho mình là không đúng, do vậy bị đơn yêu cầu giám định chữ ký bà Nguyễn Thị P2hùng để bổ sung căn cứ cho yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Hồng S, do bị đơn cho rằng việc cấp giấy này là

trái quy định và không đúng thực tế. Đây là yêu cầu mới mà để đảm bảo hai cấp xét xử cần giao lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết.

Liên quan đến yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Hồng S vừa nêu, bị đơn cho rằng mình là người xây dựng nhà và đã thanh toán đủ hoặc thanh toán một phần giá trị quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H, như vậy thực chất yêu cầu phản tố của bị đơn chính là tranh chấp quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Hồng S, đây là tranh chấp có giá ngạch nên bị đơn phải nộp tiền tạm ứng án phí có giá ngạch mới được thụ lý giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho nguyên đơn mà không xem xét đến tranh chấp dân sự liên quan về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là thiếu sót.

Với các thiếu sót trên tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do vậy cần hủy bản án sơ thẩm để giao về giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.1] Về yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn,:

Nguyên đơn vay tiền của anh ruột là Nguyễn Ngọc Đ có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sổ hồ sơ gốc 009592 ngày 09/04/2009 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Xét thấy kết quả giải quyết yêu cầu đòi nhà, đất tại số 296/38 Đường H, Phường T, Quận B của nguyên đơn sẽ liên quan mật thiết đến việc giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc Đ về tranh chấp hợp đồng vay tài sản có thể chấp, do vậy cần thiết hủy toàn bộ bản án đưa về xét xử sơ thẩm lại để đảm bảo giải quyết triệt để, đầy đủ các quan hệ tranh chấp liên quan trong vụ án.

Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo: Hủy bản án sơ thẩm để giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

Án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Chấp nhận yêu cầu một phần kháng cáo của nguyên đơn.

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 637/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận B – Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ dân sự phúc thẩm thụ lý số 16/2019/DSPT ngày 05/01/2019 về Tòa án nhân dân Quận B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0026251 ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận B;
- Tòa án nhân dân Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền

Án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Chấp nhận yêu cầu một phần kháng cáo của nguyên đơn.

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 637/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận B – Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ dân sự phúc thẩm thụ lý số 16/2019/DSPT ngày 05/01/2019 về Tòa án nhân dân Quận B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0026251 ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Chí Sang

Lê Thị Mỹ Nhung

Nguyễn Thị Thanh Hiền

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 21 tháng 10 năm 2019.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Chí Sang

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 16/2019/DSPT ngày 05 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp “Đòi nhà”, “hợp đồng vay tài sản”, “yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận B – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4755/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc A**, sinh năm, 1977; địa chỉ: 308/54 Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1956; Ngụ: cùng địa chỉ nguyên đơn. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/12/2009 tại Văn phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh – BL.282-283 và Giấy ủy quyền ngày 08/05/2014 lập tại Văn phòng Công chứng T – BL.107-108). *(có mặt tại phiên tòa)*.

2. *Bị đơn:*

2.1/ Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm, 1967; Địa chỉ: 40/4C Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Minh T: Ông Trần Đắc K - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh - *(có mặt)*

2.2/ Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1976; địa chỉ: 40/4C Đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị P, gồm: Bà Nguyễn Thị Phương M, sinh năm 1977; địa chỉ: 115/40 Phạm Hữu Lầu, phường M, Quận B, Tp. HCM - là người đại diện theo văn bản ủy quyền công chứng số 00010735, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2016 tại Văn phòng Công chứng T) và ông Nguyễn Minh T đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 02/04/2010 tại Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh – BL.291.

(Bà Nguyễn Thị Phương M và ông Nguyễn Minh T cùng có mặt)

2.3/ Trẻ **Nguyễn Minh N**, sinh năm 2000;

2.4/ Trẻ **Nguyễn Phương Khánh L**, sinh năm 2004;

Người đại diện hợp pháp của hai trẻ là cha mẹ ruột - ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P (có mặt)

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

3.1 Ông **Nguyễn Văn H** (chết ngày 11/12/2010); địa chỉ: 85/5/9 Nguyễn Văn Quỳ, phường T Đông, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H:

3.1.1 Bà Trần Thị Hồng S, sinh năm 1972;

3.1.2 Trẻ Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 2004;

Cùng địa chỉ: số 85/5/9 Nguyễn Văn Quý, phường T Đông, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người giám hộ hợp pháp của trẻ Nguyễn Thị Tuyết N: Bà Trần Thị Hồng S.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Hồng S: Ông Hoàng Xuân Thê V, sinh năm 1964 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03/03/2010 tại Văn phòng công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh – BL.284-286 và Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2011 lập tại ... (có đơn ngày 12/06/2017 yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.2 Bà **Trương Thị H** (chết ngày 21/03/2015); địa chỉ: 126 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 2, phường T Tây, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh..

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị H:

3.2.1 Bà Nguyễn Thị Phương M, sinh năm 1977; địa chỉ: 115/40 Phạm Hữu Lầu, phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2.2 Bà Nguyễn Thị Phương T2, sinh năm 1979; địa chỉ: 76B đường Đường 49, phường Q, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Phương T2: Bà Nguyễn Thị Phương M, đại diện tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số công chứng 00010735, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2016 tại Văn phòng Công chứng T. (có mặt)

3.2.3 Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976; địa chỉ: 40/4C Khu phố 1, Huỳnh Tấn Phát, phường T Tây, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị P, gồm:

- Bà Nguyễn Thị Phương M, sinh năm 1977; địa chỉ: 115/40 Phạm Hữu Lầu, phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đại diện theo văn bản ủy quyền số công chứng 00010735, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2016 tại Văn phòng Công chứng T) (có mặt)

- Ông Nguyễn Minh T đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 02/04/2010 tại Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.3 Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; trụ sở: số 7 đường Tân Phú, phường Tân Phú, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận B: Ông Đào Gia V - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2016) (vắng mặt).

3.4 Ông **Nguyễn Ngọc Đ**, sinh năm, 1972; địa chỉ: S137 (số cũ 51) đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận K, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Đ: Bà Nguyễn Thị N,

sinh năm 1961; Địa chỉ: S137 (số cũ 51) đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 24/04/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé – Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3.5 Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961; Địa chỉ: S137 (số cũ 51) đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*.

Người kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc A – Ông Phạm Văn P.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3, quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Chấp nhận yêu cầu một phần kháng cáo của nguyên đơn.

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 63/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận B – Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án nhân dân Quận B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0026251 ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút, ngày 21 tháng 10 năm 2019.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh Hiền