

Bản án số: 172/2024/DS-ST

Ngày 25-6-2024

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; Huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Cửu Thị Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dương TRều Xuân
2. Bà Thái Thục Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Phương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Nhân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; Huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hứa Thị Y, sinh năm: 1964 và ông Phan Thành R, sinh năm: 1964; Cùng địa chỉ: 14E’ đường N, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm: 1975; Địa chỉ: 258/11 đường D, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của bà Hứa Thị Y và ông Phan Thành R (Giấy ủy

quyền số công chứng: 000875, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2021).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm: 1974; Địa chỉ: 1107/152 đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1983; Địa chỉ HKTT: 17/6N/25 đường H, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 101 đường N, phường Đ, Quận M, Thành Phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc V (Giấy ủy quyền số công chứng: 000426, quyền số 01 ngày 11/3/2021).

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

3.1. Bà Hà Bích M, sinh năm: 1979; Địa chỉ HKTT: 38/3 đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1996; Địa chỉ: 38/3 đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: 1107/152 đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Hà Bích M và ông Nguyễn Ngọc H: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1983; Địa chỉ: 17/6N/25 đường H, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 101 đường N, phường Đ, Quận M, Thành Phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Bích M (Giấy ủy quyền số công chứng: 000424, quyền số 01 ngày 11/3/2021) và ông Nguyễn Ngọc H (Giấy ủy quyền số công chứng: 000423, quyền số 01 ngày 11/3/2021).

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm: 1998; Địa chỉ HKTT: 38/3 đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: 1107/152 đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Cháu Nguyễn Ngọc Phương L, sinh năm: 2011; Địa chỉ KTT: 38/3 đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: 1107/152 đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Ngọc Phương L là ông Nguyễn Ngọc V và bà Hà Bích M.

3.5. Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở: số 94-96 đường N, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1980; Địa chỉ liên lạc: số 94-96 Ngô Quyền, đường N, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng số H (Giấy ủy quyền ngày 10/6/2022).

1.3.6. Ủy ban nhân dân Quận T; Trụ sở: 4 đường D, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận T: Ông Lưu Quang Huy Q; Địa chỉ liên lạc: số 4 đường D, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận T (Giấy ủy quyền số 1521/UBND-TNMT ngày 27/7/2022 và 766/UBND-TP ngày 22/3/2024).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ghi ngày 11 tháng 10 năm 2011 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R có ông Hoàng Văn L làm đại diện trình bày: Ngày 13/7/2010 bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V ký “Giấy thoả thuận bán nhà” (đánh máy). Nội dung thoả thuận: ông V bán toàn bộ nhà đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Y với giá là 700.000.000 đồng; Bàn giao nhà đất sau khi hoàn tất các thủ tục sang tên đăng bộ. Cùng ngày bà Y đã giao cho ông V số tiền 700.000.000 đồng và ông V đã ký xác nhận vào Giấy nhận tiền mua nhà ngày 13/7/2010.

Ngày 31/9/2010 ông Nguyễn Ngọc V và bà Hứa Thị Y có thoả thuận lại giá bán nhà đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là 850.000.000 đồng. Nội dung thoả thuận này được viết tay vào mặt sau Giấy thoả thuận bán nhà ngày 13/7/2010. Cùng ngày bà Y đã đưa thêm cho ông V số tiền là 150.000.000 đồng và ông V đã ký xác nhận vào thêm vào “Giấy nhận tiền bán nhà ghi ngày 13/7/2010”.

Ngày 20/8/2011 bà Y và ông V thoả thuận :

+ Ký Hợp đồng huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 025885, quyển số: 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011. Nội dung thoả thuận: Huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 022235 ngày 13/7/2010 về việc mua bán nhà đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

+ Ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyển số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011. Nội dung thoả thuận: Ông V bán cho bà Y toàn bộ nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

+ “Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà” (viết tay). Nội dung thoả thuận: ông V bán toàn bộ nhà đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Y với giá là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng; xác nhận đã nhận đủ tiền mua bán nhà.

Nguyên đơn xác nhận từ ngày 13/7/2010 cho đến nay, bà Y đã giao cho ông V tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 20/9/2011 bà Y đã hoàn tất thủ tục sang tên đăng bộ đối với nhà đất nói trên. Hiện nay ông V vẫn chưa bàn giao nhà trên.

Tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 31/2013/QĐST-DS ngày 09/4/2013. Có nội dung thể hiện: Nguyên đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí là 11.250.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 01347 ngày 06/12/2011 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 8. Nguyên đơn phải nộp thêm là 3.750.000 đồng. Ngày 10/6/2013 nguyên đơn đã nộp 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Lý do của việc ngày 20/8/2011 bà Y và ông V Ký Hợp đồng huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 025885, quyền số: 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011; Sau đó lại ký lại tiếp Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyền số 08 lập tại Phòng Công chứng số H. Vì lý do hai bên muốn đóng thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân thấp nên đã ghi trong hợp đồng mua bán từ 700.000.000 đồng xuống 300.000.000 đồng. Nhưng trên thực tế giá giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng.

Đối với Giấy A4 bản photo tại Bút lục số 55: nội dung và số liệu ghi tại Giấy A4 trên không có thể hiện rõ nội dung việc phía ông V trả lãi cho bà Y và ông R. Nguyên đơn xác định từ trước đến nay chưa nhận tiền lãi của ông V như phía bị đơn trình bày.

Nguyên đơn xác nhận hiện nay nhà đất tọa lạc tại 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh không có thể chấp, cầm cố, mua bán, chuyển nhượng cho bất kỳ cá nhân, cơ quan tổ chức nào. Bản chính Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002; Cập nhập biến động ngày 20/9/2011 cấp cho ông bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R hiện nay nguyên đơn đang giữ.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả, nội dung Chứng thư thẩm định giá số 3760722/CT-TV của Công ty T lập ngày 12/9/2022.

Nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Ngọc V tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyền số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011. Nếu ông V không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán trên thì phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Y và ông R số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá theo giá thị trường căn cứ vào kết quả Chứng thư thẩm định giá số 3760722/CT-TV của Công ty T lập ngày 12/9/2022 số tiền là 1.753.361.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 2.753.361.000 đồng.

Tại Toà đại diện nguyên đơn có ông Hoàng Văn L làm đại diện trình bày: Khoản tiền 700.000.000 đồng giao ngày 13/7/2010, khoản tiền 150.000.000 đồng

giao ngày 31/9/2010 và khoản tiền 150.000.000 đồng giao ngày 20/8/2011; Là khoản tiền bà Y cho ông V vay thời hạn 4 tháng, lãi suất thoả thuận là 4%/tháng. Hai bên không ký giấy vay tiền nhưng thoả thuận ký các văn bản sau: Giấy thoả thuận bán nhà ghi ngày 13/7/2010; Tại Giấy nhận tiền bán nhà ghi ngày 13/7/2010; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 022235 lập ngày 13/7/2010 tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích ký các văn bản trên nhằm đảm bảo cho khoản vay trên. Phía ông V sử dụng số tiền này để trả nợ của vợ chồng ông V, bà M tại Ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông thôn Việt Nam và sau đó sẽ vay lại ngân hàng để trả tiền cho bà Y. Tuy nhiên sau đó Ngân hàng không tiếp tục cho ông V vay tiền nữa nên ông V mất khả năng thanh toán tiền cho bà Y. Do đó ông V đã đồng ý bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Y với giá 1.000.000.000 đồng. Ngày 20/8/2011 giữa bà Y và ông V đã ký huỷ hợp đồng chuyển nhượng đảm trước đó và ký lại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyển số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011. Số tiền bà Y đã giao cho ông V và ký xác nhận tại các giấy nhận tiền bán nhà ký giữa các bên, không có công chứng trước ngày 20/8/2011 được chuyển sang thanh toán cho các thoả thuận ngày 20/8/2011. Mục đích của việc ký lại lần 2 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Phòng Công chứng vì đây là giao dịch mua bán bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là thật, thuận lợi các bên khi thực hiện đóng thuế thấp hơn so với quy định do hợp đồng trước đây ghi giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nay ghi lại là 300.000.000 đồng. Do ông V đồng ý bán nhà đất nói trên cho bà Y nên các bên đã thống nhất số tiền ông V nợ chuyển sang tiền mua bán nhà đất, không tính lãi, do đó ông V không có nợ tiền gốc, lãi của bà Y.

Trường hợp khi Toà án xét xử xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyển số 08 lập ngày 20/8/2011 tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy thoả thuận bán nhà ghi ngày 13/7/2010, Thoả thuận ghi ngày 31/9/2010 và Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà ghi ngày 20/8/2011 ký giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V; Vô hiệu. Nguyên đơn yêu cầu Toà án xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Ngọc V phải trả cho bà Hứa Thị Y và ông Phan Thành R số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá theo giá thị trường căn cứ vào kết quả Chứng thư thẩm định giá số 3760722/CT-TV của Công ty T lập ngày 12/9/2022 số tiền là 1.753.361.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Ngọc V phải trả cho bà Hứa Thị Y và ông Phan Thành R là 2.753.361.000 đồng.

Đối với yêu cầu đối với yêu cầu độc lập của bà Hà Bích M về việc: Huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Số công chứng: 025886,

quyền số 08 lập tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/8/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Hứa Thị Y; Huỷ Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002; Cập nhập biến động ngày 20/9/2011 cấp cho ông bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R. Phía nguyên đơn không đồng ý với yêu khởi kiện của bà Hà Bích M.

Tại Bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Ngọc V có ông Nguyễn Văn Đ làm đại diện trình bày: Bị đơn xác nhận giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V có ký kết một số văn bản sau:

Giấy thoả thuận bán nhà; Giấy nhận tiền bán nhà ghi ngày 13/7/2010 (đánh máy).

Giấy biên nhận ghi ngày 31/9/2010 viết tay vào mặt sau Giấy nhận tiền bán nhà ngày 13/7/2010.

Ngày 20/8/2011 bà Y và ông V thoả thuận ký các văn bản sau:

+ Ký Hợp đồng huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 025885, quyền số: 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011. Nội dung thoả thuận: Huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 022235 ngày 13/7/2010 về việc mua bán nhà đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyền số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011. Nội dung thoả thuận: Ông V bán cho bà Y toàn bộ nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà (viết tay) ghi ngày 20/8/2011. Nội dung thoả thuận: ông V bán toàn bộ nhà đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Y với giá là 1.000.000.000 đồng.

Việc ký kết các hợp đồng trên nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay mà ông V đã ký với bà Y. Vì từ trước đến nay giao dịch hợp đồng giữa ông V và bà Y thật chất là vay mượn bằng hình thức ký hợp đồng công chứng mua bán nhà. Lãi suất vay là 3%/tháng, đã trả 06 tháng tiền lãi.

Bị đơn xác nhận từ trước đến nay không có lưu giữ bản chính các tài liệu, chứng cứ sau: Giấy nhận tiền bán nhà (đánh máy) ngày 13/7/2010; Giấy thoả thuận bán nhà (đánh máy) 13/7/2010; Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà (viết tay) ngày 20/8/2011 giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Hứa Thị Y.

Đối với Giấy A4 bản photo tại Bút lục số 55: nội dung và số liệu ghi tại Giấy A4 trên thể hiện ngày trả lãi và số tiền mà ông V đã trả lãi cho bà Y.

Bị đơn xác nhận hiện nay nhà đất tọa lạc tại 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh không có thế chấp, cầm cố, mua bán, chuyển nhượng cho bất kỳ cá nhân, cơ quan tổ chức nào. Nhà đất trên hiện nay gia đình bị đơn đang thực tế cư ngụ và quản lý gồm: Ông Nguyễn Ngọc V, bà Hà Bích M, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, bà Nguyễn Thị Ngọc Nhi và cháu Nguyễn Ngọc Phương Linh. Bản chính Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002; Cập nhập biên động ngày 20/9/2011 cấp cho ông bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R hiện nay do nguyên đơn đang cất giữ.

Bị đơn thống nhất với kết quả, nội dung Chứng thư thẩm định giá số 3760722/CT-TV của Công ty T lập ngày 12/9/2022.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn không đồng ý tiếp tục tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyền số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011. Vì bị đơn cho rằng nhà đất tọa lạc số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông V và bà M. Nên việc ông V tự bán nhà cho bà Y, ông R mà không được sự đồng ý của bà M là không hợp pháp. Bị đơn xác nhận số tiền gốc mà bà Y đưa cho ông V là 850.000.000 đồng. Căn cứ vào kết quả, nội dung Chứng thư thẩm định giá số 3760722/CT-TV của Công ty T lập ngày 12/9/2022 xác định giá trị QSD đất và giá trị công trình xây dựng trên đất là 2.753.361.000 đồng. Ngày 21/3/2024 bị đơn có đồng ý trả lại cho bà Y, ông R tổng số tiền là 1.376.680.500 đồng. Nay bị đơn không đồng ý trả số tiền trên mà chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc là 850.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại cũng như không đồng ý trả bất kỳ khoản nào khác.

Bị đơn nhất trí, đối với yêu cầu độc lập của bà Hà Bích M về việc: Huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Số công chứng: 025886, quyền số 08 lập tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/8/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Hứa Thị Y; Huỷ Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002; Cập nhập biên động ngày 20/9/2011 cấp cho bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R.

Tại phiên Toà, đại diện của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ làm đại diện trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc là 850.000.000 đồng. Bị đơn xác định số tiền bà Y đưa cho ông V để ông V đi đáo hạn cho khoản vay của ông V và bà M tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam. Bà M không biết số tiền này là ông V đi vay của bà Y và cũng không biết ông V lấy tiền ở đâu để trả nợ cho Ngân hàng. Giữa ông V và bà Y hai không ký hợp đồng vay tiền mà ký hợp đồng thoả thuận mua nhà nhằm đảm bảo cho khoản vay trên. Thực tế ông V chỉ nhận của bà Y số tiền là 850.000.000 đồng, còn tại Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà

ghi ngày 20/8/2011 ký nhận số tiền là 1.000.000.000 đồng, bao gồm tiền vốn và lãi thì mới thành số tiền 1.000.000.000 đồng. Trường hợp khi Toà án xét xử xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyền số 08 lập ngày 20/8/2011 tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy thoả thuận bán nhà ghi ngày 13/7/2010, Thoả thuận ghi ngày 31/9/2010 và Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà ghi ngày 20/8/2011 ký giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V; Vô hiệu. Bị đơn đồng ý thống nhất về việc xác định giao dịch trên bị vô hiệu. Bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu.

Trong Đơn khởi kiện (yêu cầu độc lập) ghi 15 tháng 5 năm 2022, nộp tại Toà ngày 24 tháng năm 2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Bích M có ông Nguyễn Văn Đ làm đại diện trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bà M thống nhất toàn bộ yêu cầu cũng như lời trình bày của bị đơn.

Thống nhất với kết quả, nội dung Chứng thư thẩm định giá số 3760722/CT-TV của Công ty T lập ngày 12/9/2022.

Nhà đất tọa lạc tại số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Hà Bích M và ông Nguyễn Ngọc V. Ngày 20/8/2011 ông V tự ý bán nhà đất nói trên cho bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R mà không được sự đồng ý của bà M. Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 15/5/2022 nộp tại Toà ngày 24/5/2022 bà M yêu cầu Toà án xem xét giải quyết: Huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Số công chứng: 025886, quyền số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Hứa Thị Y. Huỷ Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Uỷ ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002.

Tại phiên toà đại diện của quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Bích M có ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Bà M có Đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc ⁽¹⁾Huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Số công chứng: 025886, quyền số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Hứa Thị Y. ⁽²⁾Huỷ Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Uỷ ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002 cho ông Nguyễn Ngọc V, cập nhật biến động ngày 20/9/2011 cho ông Phan Thành R và bà Hứa Thị Y.

Trường hợp khi Toà án xét xử xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyền số 08 lập ngày 20/8/2011 tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy thoả thuận bán nhà ghi ngày 13/7/2010, Thoả thuận ghi ngày 31/9/2010 và Giấy bán nhà và

nhận tiền bán nhà ghi ngày 20/8/2011 ký giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V; Vô hiệu. Bà M đồng ý thống nhất về việc xác định giao dịch trên bị vô hiệu, không có ý kiến hay yêu cầu về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu.

Tại Bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Hiếu có ông Nguyễn Văn Đ làm đại diện trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thống nhất toàn bộ yêu cầu cũng như lời trình bày của bị đơn. Thống nhất với kết quả, nội dung Chứng thư thẩm định giá số 3760722/CT-TV của Công ty T lập ngày 12/9/2022. Đề nghị Toà án cứ tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ghi ngày 25 tháng 8 năm 2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Nhi trình bày: Bà Nhi không biết gì về việc tranh chấp mua bán này giữa bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R với ông Nguyễn Ngọc V, do đó bà không có liên quan đến tranh chấp trên. Đề nghị Toà án cứ giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt các buổi làm việc tại Toà và tại phiên toà.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Ngọc Phương L là ông Nguyễn Ngọc V và bà Hà Bích M: đã được Toà án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Toà án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Toà.

Tại Bản tự khai ghi ngày 10 tháng 6 năm 2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh có bà Phạm Thị Hiền làm đại diện trình bày: Vào thời điểm công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 025886 do Công chứng viên Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/08/2011, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật. Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng các hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục với quy định của pháp luật. Do hồ sơ lưu trữ đã đầy đủ và thể hiện rõ việc công chứng các hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ các quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng. Nên Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản ghi ý kiến ngày 10 tháng 11 năm 2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận T có ông Lưu Quang Huy Q làm đại diện trình bày:

- Về pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, cập nhật biến động: Căn cứ Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19 tháng 6 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đô thị, thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân Quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00377/2002 ngày 26 tháng 7 năm 2002 cho nhà, đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T; Chủ sở hữu sử dụng là ông Nguyễn Ngọc V. Ngày 20 tháng 9 năm 2011 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T) cập nhật biến động nhà, đất trên cho ông (bà) Phạm Thành R - Hứa Thị Y. Pháp lý cập nhật biến động: Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ và Thông tư số 17/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: Căn cứ Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, tại khoản 26 sửa đổi, bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 87 quy định:

“4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi Giấy chứng nhận được thực hiện theo bản án, quyết định đó;

b) Trường hợp cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan thanh tra;

c) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định này phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

d) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ

quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận;

e) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các điểm b, c và d khoản này thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

5. Nhà nước **không thu hồi Giấy chứng nhận** đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai”.

Ủy ban nhân dân Quận T nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00377/2002 ngày 26 tháng 7 năm 2002 cho nhà, đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T đúng quy định; Đồng thời, nhà đất trên đã được chuyển nhượng và chưa có cơ quan chức năng kết luận Ủy ban nhân dân Quận T cấp sai quy định.

Do đó, việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00377/2002 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 26 tháng 7 năm 2002 cho nhà, đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T sẽ thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

Ý kiến tranh luận của đại diện nguyên đơn: Vào năm 2010 bà Y cho ông V vay tiền nhằm mục đích là để cho ông V đáo hạn khoản vay của ông V và bà M tại Ngân hàng. Ông V sẽ vay lại ngân hàng và trả tiền cho bà Y nhưng sau đó Ngân hàng không cho ông V vay nữa nên ông V không có tiền để trả cho bà Y. Ông V mất trả năng thanh toán nợ nên ông V đã đồng ý bán nhà cho bà Y. Vào ngày 20/8/2011 bà Y và ông R thỏa thuận ký Hợp đồng huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 025885, quyền số: 08

lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011; Là hợp đồng đảm bảo cho khoản vay trước đó. Và cùng ngày hai bên thống nhất ký lại hợp đồng mua bán nhà chính thức là Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyển số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011. Phòng Công chứng số H kiểm tra giấy tờ rất kỹ và ông V đã cam kết với bà Y nhà đất tọa lạc tại số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông V. Nên bà Y mới tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói trên được. Do đó trong trường hợp này bà V là người ngay tình. Trường hợp khi Toà án xác định giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V; Vô hiệu. Nguyên đơn yêu cầu Toà án xem xét giải quyết: Buộc ông V phải trả cho bà Y và ông R số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá theo giá thị trường căn cứ vào kết quả Chứng thư thẩm định giá số 3760722/CT-TV ngày 12/9/2022 số tiền là 1.753.361.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông V phải trả cho bà Y và ông R là 2.753.361.000 đồng.

Ý kiến tranh luận của đại diện bị đơn: Việc thoả thuận ký kết giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay mà ông V đã ký với bà Y. Vì từ trước đến nay giao dịch hợp đồng giữa ông V và bà Y thật chất là vay mượn bằng hình thức ký hợp đồng công chứng mua bán nhà. Lãi suất vay là 3%/tháng, đã trả 06 tháng tiền lãi. Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyển số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011, phía ông V đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên bán là giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Y, đã nộp thuế thu nhập. Do đó ông V không có lỗi làm cho Hợp đồng trên vô hiệu, đề nghị Toà án không xem xét việc bồi thường. Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc là 850.000.000 đồng.

Ý kiến tranh luận của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Bích M có ông Nguyễn Văn Đ làm đại diện: Nhà đất tọa lạc tại số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông V và bà M. Ông V tự ý ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói trên cho bà Y, ông R đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà M. Trường hợp Toà án xác định giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông V và bà Y Vô hiệu thì bà M đồng ý. Đề nghị Toà án không xem xét việc bồi thường.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận T; Người đại diện theo pháp luật

của cháu Nguyễn Ngọc Phương L là ông Nguyễn Ngọc V và bà Hà Bích M chấp hành chưa tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án: Nhà đất tọa lạc tại số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông V và bà M trong thời kỳ hôn nhân; Đã được giải quyết bằng Bản án số 341/2018/HNGĐ-ST ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn thừa nhận nhà đất nói trên là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông V dấu bà M để làm thủ tục bán nhà cho nguyên đơn. Bị đơn khai chỉ nhận của bà Y số tiền là 850.000.000 đồng nhưng chứng cứ thể hiện bị đơn nhận của nguyên đơn là 1.000.000.000 đồng. Đại diện nguyên đơn và bị đơn thừa nhận toàn bộ khoản tiền nhận từ nguyên đơn, Ông V đã sử dụng số tiền trên vào việc chung của gia đình, trả khoản nợ vay của vợ chồng ông V, bà M tại Ngân hàng. Do hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu từ thời điểm ký kết hợp đồng. Do đó các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn nhà hiện nay đang do bị đơn quản lý. Toàn bộ số tiền đã nhận từ nguyên đơn dùng vào việc chung của vợ chồng ông V và bà M. Bị đơn có lỗi làm cho Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Y và ông V vô hiệu. Do đó bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn dựa trên kết quả thẩm định giá do các bên thừa nhận. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của bà Hà Bích M do bà M xin rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét Đơn khởi kiện của bà Hứa Thị Y và ông Phan Thành R; Đơn khởi kiện (yêu cầu độc lập) của bà Hà Bích M thì đây là tranh chấp dân sự liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật; Bị đơn cư trú tại Quận 8. Nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 theo quy định tại các điều 26, 34, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự .

[2] Xét bà Nguyễn Thị Ngọc N và Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Ủy ban nhân dân Quận T; Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Ngọc Phương L là ông Nguyễn Ngọc V và bà Hà Bích M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan. Do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên; Theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện.

[3.1] Xét việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Tòa phía nguyên đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyển số 08 lập ngày 20/8/2011 tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy thỏa thuận bán nhà ghi ngày 13/7/2010, Thỏa thuận (ghi ngày 31/9/2010) ngày 30/9/2010 và Giấy bán nhà và

nhận tiền bán nhà (ghi ngày 20/8/011) ngày 20/8/2011 ký giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V; Vô hiệu. Thì nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Ngọc V phải trả cho bà Hứa Thị Y và ông Phan Thành R số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá theo giá thị trường căn cứ vào kết quả Chứng thư thẩm định giá số 3760722/CT-TV của Công ty T lập ngày 12/9/2022 số tiền là 1.753.361.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Ngọc V phải trả cho bà Hứa Thị Y và ông Phan Thành R là 2.753.361.000 đồng.

Việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Xét việc rút yêu cầu khởi kiện - yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Bích M.

Tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Bích M có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện - yêu cầu độc lập: ⁽¹⁾Huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Số công chứng: 025886, quyển số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Hứa Thị Y. ⁽²⁾Huỷ Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002 cho ông Nguyễn Ngọc V, cập nhật biến động ngày 20/9/2011 cho ông Phan Thành R và bà Hứa Thị Y.

Việc rút yêu cầu khởi kiện - yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Bích M là hoàn toàn tự nguyện; Nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét quá trình ký kết, thoả thuận giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V.

[4.1] Ngày 13/7/2010 giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V đã ký kết thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

⁽¹⁾Tại Giấy thoả thuận bán nhà ghi ngày 13/7/2010, có nội dung: “... Bên A là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà và đất tại số 1107/152 đường P – PN – QT – Tp.HCM. Nay Bên A đồng ý bán cho bên B toàn bộ nhà và đất nói trên với giá iền là 700.000.000 đồng...”. Bên A lẫn tay và ký tên Nguyễn Ngọc V, Bên B lẫn tay và ký tên Hứa Thị Y. Nội dung thoả thuận được đánh máy.

⁽²⁾Tại Giấy nhận tiền bán nhà ghi ngày 13/7/2010, có nội dung:

Tại phần đánh máy, có nội dung: “Chúng tôi có nhận số tiền bán nhà là 700.000.000 đồng của bà Hứa Thị Y...”. Người nhận tiền ngày 13/7/2010 lẫn tay và ký tên Nguyễn Ngọc V.

Tại phần viết tay, có nội dung: “*Đã nhận đủ 150.000.000 đồng ngày 31/9/2010*”; Người nhận tiền lần tay và ký tên V.

⁽³⁾Tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 022235 lập ngày 13/7/2010 tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 700.000.000 đồng.

[4.2] Tại Giấy thoả thuận giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V ghi ngày 31/9/2010 được các bên ký xác nhận tại mặt sau Giấy thoả thuận bán nhà ghi ngày 13/7/2010. Có nội dung, viết tay: “*Hôm nay ngày 31/9/2010 Bên A và Bên B cùng thoả thuận lại như sau: nhà số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nay được thoả thuận bán là 850.000.000 đồng. Nay Bên B đưa cho Bên A thêm 150.000.000 đồng*”. Bên A ghi đã đọc và đồng ý, lần tay và ký tên Nguyễn Ngọc V; Bên B ghi đã đọc và đồng ý ký tên Hứa Thị Y.

Tại Toà các đương sự thừa nhận thoả thuận trên được xác lập vào cuối tháng 9/2010 là ngày 30/9/2010 tuy nhiên do có sự nhầm lẫn nên đã ghi nhầm thành ngày 31/9/2010 vì trên thực tế trong tháng 9/2010 không có ngày 31/9/2010.

[4.3] Ngày 20/8/2011 giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V đã ký kết thoả thuận, cụ thể:

⁽¹⁾Hợp đồng huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 025885, quyền số: 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011; Về việc: Huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 022235 ngày 13/7/2010 về việc mua bán nhà đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

⁽²⁾Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyền số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011; Về việc: Ông V bán cho bà Y toàn bộ nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Với giá chuyển nhượng ghi tại nhận tại hợp đồng là 300.000.000 đồng.

⁽³⁾Ngoài việc các bên xác lập, ký kết hợp đồng tại Phòng Công chứng thì cùng ngày 20/8/2011 giữa bà Y và ông V có ký Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà ghi ngày 20/8/011.

Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà ghi ngày 20/8/011, có nội dung: “*Tôi tên Nguyễn Ngọc V, SN: 1974, CMND số: 023020677 là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà và đất tại số 1107/152 đường P, PN, QT. Nay tôi bán toàn bộ căn nhà và đất nêu trên cho bà Hứa Thị Y, SN: 1964, CMND số: 020918656 với giá tiền là 1.000.000.000 đồng và tôi đã nhận đủ số tiền bán nhà nói trên...*”. Bên bán nhà ghi đã nhận đủ tiền, lần tay và ký tên Nguyễn Ngọc V; Bên mua nhà ký tên Hứa Thị Y.

Tại Toà phía nguyên đơn và phía bị đơn thừa nhận tại Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà ghi ngày 20/8/011 là do có sự sai sót, thật chất ngày ký Giấy

bán nhà và nhận tiền bán nhà là ngày 20/8/2011; Nội dung ghi nhận tại Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà trên là chữ viết của bà Y.

[4.4] Tại Toà phía nguyên đơn và phía bị đơn thừa nhận: Giá chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyển số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011 là 300.000.000 đồng; Có sự chênh lệch và ít hơn so với giá chuyển nhượng được ghi nhận tại các Giấy thoả thuận bán nhà ngày 13/7/2010, ngày 31/9/2010 và Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà (ghi ngày 20/8/011) ngày 20/8/2011. Giá thực tế các bên giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giá được các bên ghi nhận tại các giấy nhận tiền bán nhà ký giữa các bên, không có công chứng. Số tiền đã được thanh toán và ký xác nhận tại các giấy nhận tiền bán nhà ký giữa các bên, không có công chứng trước ngày 20/8/2011 được chuyển sang thanh toán cho các thoả thuận ngày 20/8/2011.

[5] Xét thoả thuận, giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở toạ lạc tại số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Hứa Thị Y với ông Nguyễn Ngọc V.

[5.1] Đối tượng giao dịch của bà Hứa Thị Y với ông Nguyễn Ngọc V là nhà đất toạ lạc tại số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc nhà đất toạ lạc tại số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Nguyễn Ngọc V và bà Hà Bích M; Theo Bản án số 341/2018/HNGĐ-ST ngày 29/3/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[5.2] Xét tại thời điểm ký kết, thoả thuận giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Ngọc V và bà Hà Bích M là vợ chồng hợp pháp; Theo Giấy chứng nhận kết hôn số 314, quyển số: 02/20104 đăng ký ngày 13/12/2004 tại Ủy ban nhân dân Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Ngọc V đã thực hiện ký kết, thoả thuận giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với bà Hứa Thị Y chưa được sự đồng ý của bà Hà Bích M là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó các giao dịch thoả thuận ký kết mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở toạ lạc tại số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Hứa Thị Y với ông Nguyễn Ngọc V vô hiệu, cụ thể: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyển số 08 lập ngày 20/8/2011 tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy để đánh giá nhận định một cách toàn diện, khách quan xuyên suốt quá trình ký kết, thoả thuận giao dịch của ông V và bà Y thì cần phải xác định: Giấy thoả thuận bán nhà ghi ngày 13/7/2010, Thoả thuận (ghi ngày 31/9/2010) ngày 30/9/2010 và Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà (ghi ngày 20/8/011) ngày 20/8/2011; Vô hiệu. Theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 136 của Bộ Luật dân sự năm 2005.

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 quy định chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung: “1. Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung... 3. Việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn hoặc là nguồn sống duy nhất của gia đình, việc dùng tài sản chung để đầu tư kinh doanh phải được vợ chồng bàn bạc, thỏa thuận, trừ tài sản chung đã được chia để đầu tư kinh doanh Rêng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này”.

[6] Hậu quả pháp lý của giao dịch thỏa thuận ký kết mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Hứa Thị Y với ông Nguyễn Ngọc V; Vô hiệu.

Tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

[6.1] Xét số tiền bà Hứa Thị Y đã giao ông Nguyễn Ngọc V.

Tại Giấy nhận tiền bán nhà ngày 13/7/2010 ông V có lãn tay, ký tên nhận số tiền 700.000.000 đồng, ngày 31/9/2010 nhận số tiền 150.000.000 đồng; Tại Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà (ghi ngày 20/8/011) ngày 20/8/2011 ông V có lãn tay, ký tên nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên toà phía nguyên đơn thừa nhận số tiền 1.000.000.000 đồng là khoản tiền bao gồm số tiền 700.000.000 đồng đã giao cho ông V vào ngày 13/7/2010, số tiền 150.000.000 đồng giao ngày 31/9/2010 và số tiền 150.000.000 đồng giao ngày 20/8/2011. Như vậy có đủ cơ sở để xác định tính đến ngày 20/8/2011 bà Hứa Thị Y đã giao ông Nguyễn Ngọc V số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Phía bị đơn chỉ thừa nhận có nhận của bà Hứa Thị Y số tiền là 850.000.000 đồng. Số tiền 1.000.000.000 đồng được ghi nhận tại Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà ngày 20/8/2011 bao gồm tiền vốn là 850.000.000 đồng và tiền lãi là 150.000.000 đồng. Phía nguyên đơn không thừa nhận số tiền 150.000.000 đồng như bị đơn trình bày ở trên là tiền lãi. Mặt khác bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh số tiền 1.000.000.000 đồng được ghi nhận tại Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà ngày 20/8/2011 bao gồm tiền vốn và tiền lãi. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Do giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố

Hồ Chí Minh giữa bà Hứa Thị Y với ông Nguyễn Ngọc V; Vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

Tại phiên toà phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận toàn bộ khoản tiền mà bà Y giao cho ông V, ông V đã sử dụng số tiền trên vào việc chung của gia đình và trả khoản nợ vay của vợ chồng ông V, bà M.

Như vậy có đủ cơ sở xác định trách nhiệm của bà Hà Bích M cùng ông Nguyễn Ngọc V liên đới hoàn trả cho bà Hứa Thị Y và Phan Thành R số tiền số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Tại Điều 25 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 quy định: “*Vợ hoặc chồng phải chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch dân sự hợp pháp do một trong hai người thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của gia đình*”

[6.2] Ông Nguyễn Ngọc V nhận thức được rằng nhà đất tọa lạc số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng, giữa ông với bà Hà Bích M. Nhưng ông Nguyễn Ngọc V vẫn giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà Hứa Thị Y mà không được sự đồng ý của bà Hà Bích M là không hợp pháp. Dẫn đến giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu là hoàn toàn do lỗi của ông Nguyễn Ngọc V. Do đó ông Nguyễn Ngọc V phải có trách nhiệm bồi thường khoản tiền chênh lệch cho cho bà Hứa Thị Y và Phan Thành R là 2.753.361.000 đồng – 1.000.000.000 đồng = 1.753.361.000 đồng.

Tại Chứng thư thẩm định giá số 3760722/CT-TV của Công ty Tlập ngày 12/9/2022, về giá trị quyền sử dụng đất ở và giá trị công trình xây dựng trên đất tọa lạc số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.753.361.000 đồng.

[6.3] Tại Văn bản số 1520/UBND-TNMT ngày 27/7/2022 của Ủy ban nhân dân Quận T cho rằng Ủy ban nhân dân Quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00377/2002 ngày 26 tháng 7 năm 2002 cho nhà, đất số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, chủ sở hữu sử dụng là ông Nguyễn Ngọc V; Theo Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19 tháng 6 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố, về việc ban hành quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đô thị, thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20 tháng 9 năm 2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T) cập nhật biến động nhà, đất trên cho ông (bà) Phạm Thành R - Hứa Thị Y; Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ và Thông tư số 17/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường...

Căn cứ vào điểm 5 khoản 26 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: *“Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật...”*.

[6.3] Mặt khác, nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002; Là tài chung của ông Nguyễn Ngọc V và bà Hà Bích M đã được giải quyết phân chia tài sản chung bằng Bản án số 341/2018/HNGĐ-ST ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002; Cập nhật biến động cho bà Hứa Thị Y và ông Phan hành R ngày 20/9/2011. Tuy nhiên khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu. Do đó ông Nguyễn Ngọc V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên theo quy định pháp luật phù hợp với nhận định của Tòa án nêu ở trên. Nhà đất tọa lạc tại số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay do bị đơn đang trực tiếp quản lý và sử dụng.

[7] Xét ý kiến phản đối của bị đơn ông Nguyễn Ngọc V cho rằng việc thỏa thuận ký kết giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay mà ông V đã ký với bà Y. Vì từ trước đến nay giao dịch hợp đồng giữa ông V và bà Y thật chất là vay mượn bằng hình thức ký hợp đồng công chứng mua bán nhà. Lãi suất vay là 3%/tháng, đã trả 06 tháng tiền lãi.

[7.1] Xét tài liệu Giấy A4-bản photo tại Bút lục số 55, theo bị đơn cho rằng: nội dung và số liệu ghi tại Giấy A4 trên thể hiện ngày trả lãi và số tiền mà ông V đã trả lãi cho bà Y. Hội đồng xét xử xác định, tài liệu Giấy A4-bản photo tại Bút lục số 55 do bị đơn cung cấp không được coi là chứng cứ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định xác định chứng cứ: *“Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”*.

[7.2] Xét hành vi đã xác lập, thực hiện và ý chí của các bên khi tham gia giao dịch vào các ngày 13/7/2010, ngày 30/9/2010, ngày 20/8/2011; Cũng như lời thừa nhận của nguyên đơn: Trước khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 025886, quyển số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011, giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V có thoả thuận vay tài sản. Tuy nhiên giao dịch vay tài sản này đã được chấm dứt bằng việc các bên thoả thuận chuyển toàn bộ khoản tiền nợ thành tiền mua bán nhà và huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số công chứng: 022235 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 13/7/2010. Do đó Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định thoả thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 025886, quyển số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011 giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V; Được thực hiện theo ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch. Toàn bộ số tiền bà Y đã giao cho ông V trước ngày 20/8/2011 được các bên thống nhất chuyển sang thành tiền mua bán nhà.

[8] Bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R chung sống vợ chồng, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Giấy chứng nhận kết hôn số 70/88, quyển số 01, đăng ký ngày 16/11/1988. Bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R cùng xác nhận số tiền 1.000.000.000 đồng đã giao cho ông Nguyễn Ngọc V là tài sản chung của vợ chồng.

[9] Xét án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác.

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc V, bà Hà Bích M liên đới chịu án phí trên số tiền 1.000.000.000 đồng phải trả cho bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R.

Ông Nguyễn Ngọc V chịu án phí trên số tiền bồi thường 1.753.361.000 đồng cho bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R.

Bà Hà Bích M được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp do bà M rút yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập); Về việc: ⁽¹⁾Huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Số công chứng: 025886, quyển số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Hứa Thị Y. ⁽²⁾Huỷ Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002 cho ông Nguyễn Ngọc V, cập nhật biến động ngày 20/9/2011 cho ông Phan Thành R và bà Hứa Thị Y.

Bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9.2] Chi phí tổ tụng khác.

Bà Hứa Thị Y và ông Phan Thành R đã nộp tiền tạm ứng chi xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng theo Phiếu thu ghi ngày 20/5/2022; Chi phí thẩm định giá tài sản là 14.000.000 đồng theo Phiếu thu số: PTNHTCB06-07-22, MST: 0310457903 lập ngày 06/7/2022 của Công ty T.

Tổng cộng chi phí tổ tụng là 18.000.000 đồng ông Nguyễn Ngọc V, bà Hà Bích M phải chịu và có trách nhiệm hoàn trả cho bà Hứa Thị Y và ông Phan Thành R chi phí tổ tụng trên (tương ứng với trách nhiệm chính của mỗi người phải trả cho Y, ông R là 2.753.361.000 đồng), cụ thể: ông V phải trả số tiền tương ứng với tỷ lệ 81,84% và bà M phải trả số tiền tương ứng với tỷ lệ 18,16%.

Theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 95, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 136, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 25, Điều 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Luật đất đai năm 2003 và năm 2013; Căn cứ vào khoản 26 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự; Căn cứ vào Luật Phí và Lệ phí năm 2015; Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 025886, quyền số 08 lập ngày 20/8/2011 tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy thoả thuận bán nhà ghi ngày 13/7/2010; Thoả thuận (ghi ngày 31/9/2010) ngày 30/9/2010 và Giấy bán nhà và nhận tiền bán nhà (ghi ngày 20/8/011) ngày 20/8/2011 ký giữa bà Hứa Thị Y và ông Nguyễn Ngọc V; Vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R.

Buộc ông Nguyễn Ngọc V và bà Hà Bích M có trách nhiệm liên đới trả cho bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Buộc ông Nguyễn Ngọc V bồi thường thiệt hại cho bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R số tiền là 1.753.361.000 (Một tỷ bảy trăm năm mươi ba triệu ba trăm sáu mươi một ngàn) đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Bích M; Về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1107/152 đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Số công chứng: 025886, quyền số 08 lập tại Phòng Công chứng số H ngày 20/8/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc V và bà Hứa Thị Y.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Bích M; Về việc huỷ Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở, hồ sơ gốc số 00377/2002 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 26/7/2002 cho ông Nguyễn Ngọc V, cập nhật biến động ngày 20/9/2011 cho ông Phan Thành R và bà Hứa Thị Y.

5. Ông Nguyễn Ngọc V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1107/152 Đường D (tên đường cũ: P), Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật phù hợp với nhận định của Tòa án nêu ở trên.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác.

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc V và bà Hà Bích M liên đới chịu án (đối với số tiền 1.000.000.000 đồng) là 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng, nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Ngọc V phải chịu án (đối với số tiền 1.753.361.000 đồng) là 64.600.830 (Sáu mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi ba) đồng, nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Hà Bích M được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp do bà M rút yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập), cụ thể: Số tiền là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, theo Biên lai thu số 0017007 ngày 24/5/2022 và số tiền 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm ngàn) đồng, theo Biên lai thu số 0017008 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Hứa Thị Y, ông Phan Thành R được hoàn lại số tiền đã nộp là 11.250.000 (Mười một triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng. Trong đó: số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng theo Biên lai thu số 01347 ngày 06/12/2011, đã được cân trừ để thu án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 2306 ngày 03/6/2013 và số tiền 3.750.000 đồng theo Biên lai thu số 2318 ngày 10/6/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

6.2. Chi phí tố tụng khác gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và Chi phí thẩm định giá tài sản là 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng ông Nguyễn Ngọc V và bà Hà Bích M có trách nhiệm hoàn trả cho bà Hứa Thị Y và

ông Phan Thành R chi phí tố tụng trên, cụ thể: ông Nguyễn Ngọc V phải trả số tiền là 14.731.200 đồng, bà Hà Bích M phải trả số tiền là 3.268.800 đồng.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

8. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.8;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Cửu Thị Mẫn