

Bản án số: 25/2020/DS-PT

Ngày: 10 – 01 – 2020.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở.

**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 Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên
2. Bà Phạm Thị Kim.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 464/2019/TLPT - DS ngày 02 tháng 10 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án sơ thẩm số 419/2019/DS-ST ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5815/2019/QĐPT- DS ngày 28/11/2019; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15088/2019/QĐPT- DS ngày 18/12/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Tuyết N (Nguyễn Hồng N), sinh năm 1986. (Có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1993. (Có mặt)

1.3. Ông Nguyễn Hoàng H, sinh 1995. (Có mặt)

1.4. Ông Nguyễn Hoàng N1, sinh năm 1990 đã chết năm 2016. (Thừa kế theo pháp luật: bà N, bà C, ông H).

Cùng địa chỉ: số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và ông H: Ông Phan Thành N2 - Văn phòng luật sư N2 - T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh N3, sinh năm 1988.

Địa chỉ: số 665/44 đường MB, Khu phố MC, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà N3 ủy quyền cho Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1993, địa chỉ: Xã TX, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông. (Theo văn bản ủy quyền có số công chứng 00027342 ngày 29/8/2019)

- Ông Đỗ Văn L ủy quyền lại cho bà Trần Hồng P, sinh năm 1997, địa chỉ: Thị trấn BT, huyện KAN, tỉnh Đắk Nông. (Theo văn bản ủy quyền có số công chứng 00034780 ngày 04/11/2019) (Có mặt)

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

3.1. Ông Trần Văn M, sinh năm 1964. (Có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1965. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 641/7 TKTQ, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958. (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 6/6/6 đường MCA, Khu phố MC, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị N4, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Tuyết Y, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 92/3 Khu phố MS, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người giám hộ của bà N4: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958.

Địa chỉ: số 6/6/6 Đường MCA, Khu phố MC, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 6/6/8 Đường MCA, Khu phố MC, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Lê Hữu L3, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968.

Địa chỉ: số 62 Khu phố B, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Lê Hoàng Huy N5, sinh năm 1988, địa chỉ: 82/12 SL, ấp BS, xã TTH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền có số công chứng 00028728 ngày 11/09/2019) (Có mặt)

3.9. Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 521 KDV, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân quận BT: Ông Lê Văn T2
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT.

Có bà Võ Thị Kim H2 – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT là người đại diện theo ủy quyền. (Theo văn bản ủy quyền số 2178/UBND ngày 24/07/2018)

3.10. Văn phòng công chứng TB – Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 526-528 CH, Phường NB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Thanh H3 -Trưởng Văn phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết N (Nguyễn Hồng N), ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Hồng C cùng thống nhất trình bày:*

Bà N, ông H, bà C và ông N1 có đơn khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân quận BT nhưng đến năm 2016 ông N1 đã chết (bố mẹ ông N1 đã chết, ông N1 không có vợ con). Bà Nguyễn Thị L4 (đã chết) là mẹ của bà N, ông H, ông N1 và bà C.

Căn nhà số 289, đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT có nguồn gốc của bà Lê Thị S, năm 2002 bà S có lập tờ cam kết giao căn nhà trên cho cháu ngoại gồm bà N, ông H, bà C và ông N1 được toàn quyền sử dụng và sở hữu, sau đó có ở trên căn nhà này và nhập hộ khẩu từ tháng 02/2006 đến nay. Trên tờ cam kết của bà S ghi tên của bà N là Nguyễn Hồng N (bị sai ở tên lót, tên đúng là Nguyễn Tuyết N). Năm 2013 bà N do công việc làm ăn xa ở tỉnh Vĩnh Long, nên không có quản lý căn nhà này, bà Nguyễn Thị V có đề nghị các nguyên đơn cho thuê căn nhà này và bà V trực tiếp lấy tiền thuê nhà có khi đưa cho các nguyên đơn khoảng 1.000.000 đồng/tháng, có khi không đưa tiền, do đó từ tháng 11/2014 các nguyên đơn đã lấy lại căn nhà trên và ở cho đến nay.

Vào khoảng tháng 01/2015 ông Trần Văn M đến căn nhà tranh chấp trên gặp các nguyên đơn, đưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà từ bà Lê Thị Thanh N3 sang nhượng cho ông M đứng tên quyền sử dụng, sở hữu từ ngày 06/01/2015, sự việc này các nguyên đơn không biết và cũng không có ký tên thỏa thuận mua bán nhà cho ai hết. Do đó các nguyên đơn cho rằng mẹ con bà V và bà N3 gian dối, tự ý kê khai căn nhà trên và đem bán cho ông M.

Do đó các nguyên đơn yêu cầu xác định toàn bộ diện tích căn nhà tại số 289, đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT là thuộc quyền sở hữu của bà N, bà C và ông H; Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận BT thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 429605 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 22/7/2013 đứng tên bà N3; Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà N3 đối với ông M.

Do ông Nguyễn Hoàng N1 đã chết (giấy chứng tử số 55 do UBND xã AB, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/10/2016), khi qua đời ông N1 không có vợ và con, cha ông tên Nguyễn Văn X chết năm 1996, mẹ ông tên Nguyễn Thị L4 chết năm 1995 và ông N1 cũng không để lại di chúc. Các anh chị em ruột

của ông N1 gồm Nguyễn Tuyết N, Nguyễn Thị Hồng C, Nguyễn Hoàng H là thừa kế theo pháp luật và bà N, bà C và ông H yêu cầu Tòa án xác định quyền thừa kế theo pháp luật đối với phần sở hữu của ông N1 đối với nhà và đất tranh chấp trên.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị Thanh N3 trình bày:*

Bà N3 mua căn nhà số 289, đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT từ bà Nguyễn Tuyết N theo giấy bán nhà ngày 20/6/2005 với số tiền 100.000.000 đồng bằng giấy tay, với diện tích ngang 4m, dài 34,5m. Còn về giấy bán nhà ngày 20/6/2005 giữa bà N và bà N3 là do bà N3 viết, bà N3 yêu cầu đem về quê cho bà N ký nhưng bà N nói do ở xa nên bà Nguyễn Thị V (mẹ của bà N3) ký thay cho bà N. Bà N3 cho rằng đã thanh toán tiền cho bà N từ năm 2005 đến năm 2010 bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản của chồng bà N là Lê Hữu L3 và trả tiền trực tiếp cho bà N, nhưng tin tưởng nên không làm giấy giao nhận tiền.

Ngày 22/12/2014 bà N3 đã bán lại căn nhà này cho ông Trần Văn M, với số tiền 2.850.000.000 đồng, nhận được 2.350.000.000 đồng đã ra công chứng và được cập nhật cấp giấy chứng nhận, sở hữu căn nhà trên cho ông M. Do đó bà N3 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và cũng không đồng ý trả tiền lại theo yêu cầu của ông Trần Văn M.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn M trình bày:*

Ông M cho rằng ông có mua căn nhà số 289, đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT của bà N3 với số tiền 2.850.000.000 đồng, đã giao cho bà N3 được 2.350.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng sang tên và bàn giao nhà xong thì giao đủ tiền. Sau đó ông M đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của căn nhà trên, nhưng chưa nhận được nhà và qua tìm hiểu ông M được biết bà V, bà N3 tự ý kê khai làm giả giấy tờ nhà để được đứng tên rồi bán nhà qua cho ông Trần Văn M.

Do đó ông M yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà N3 với ông, ngoài ra bà N3 phải hoàn trả lại cho ông M tiền mua căn nhà là 2.350.000.000 đồng và lãi suất phát sinh tính từ ngày giao tiền đến thời điểm xét xử theo quy định của pháp luật, nếu bà N3 không chịu trả lãi thì yêu cầu bồi thường thiệt hại theo giá trị thị trường của căn nhà.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:*

Xác nhận căn nhà số 289, đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là tiền riêng của ông M mua, bà không có yêu cầu về căn nhà trên, bà thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông M và có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu L3 trình bày:*

Về lời khai của bà Lê Thị Thanh N3 việc bà N3 chuyển số tiền qua tài khoản cho ông L3 để mua căn nhà đang tranh chấp trên, ông L3 cho rằng hoàn toàn sai sự thật do đây là căn nhà của bà Lê Thị S để lại cho bà N, ông N1, ông H và bà C, ông chỉ là cháu rể nên không có quyền định đoạt căn nhà này. Do đó, ông L3 không có quyền bán hay nhận tiền của căn nhà, ông yêu cầu bà N3 cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai của bà. Ngoài ra ông L3 trình bày trong thời gian khoảng 30 tháng bà N (vợ ông) nhờ bà V đứng ra cho thuê nhà và thu hộ tiền cho thuê nhà, từ tháng 10/2012 đến tháng 3/2015 con của bà V là bà N3 có chuyển cho ông L3 22 lần tiền của bà V thuê nhà hộ, tổng cộng là 24.300.000 đồng. Ngoài ra, ông L3 cũng thống nhất hoàn toàn với lời trình bày và yêu cầu của bà N, ông H và bà C.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N4 (bà N4 có người giám hộ là ông Nguyễn Văn Đ) cùng thống nhất trình bày:*

Ông là con ruột của ông Ơ chết năm 1988 và bà Lê Thị S chết năm 2008. Khi còn sống bà S có để lại căn nhà tại địa chỉ số 289, đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT và bà S cũng lập tờ cam kết vào năm 2002, với nội dung giao toàn bộ nhà đất cho các cháu ngoại là: Nguyễn Tuyết N, Nguyễn Hoàng N1, Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H. Sự việc này ông Đ và các anh chị em của ông Đ biết và bản thân ông Đ cũng không có ý kiến, không tranh chấp gì đối với tài sản là căn nhà và đất trên. Bà S và ông Ơ có 06 người con gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị N4, Nguyễn Thị Tuyết Y, Nguyễn Thị L4 và Nguyễn Văn L2.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết Y, ông Nguyễn Văn L2 cùng thống nhất trình bày:*

Bà Y và ông L2 thống nhất ý kiến của ông Đ, đồng thời có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị Thanh N3.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng TB trình bày:*

Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng căn nhà và đất tranh chấp trên giữa bà N3 với ông M là đúng theo quy định pháp luật, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận BT có đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị Kim H2 trình bày:*

Bà thống nhất theo công văn số 823/UBND ngày 30/3/2018 của Ủy ban nhân dân quận BT đã nộp cho Tòa án.

Tại Bản án sơ thẩm số 419/2019/DS -ST ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết N (Nguyễn Hồng N); bà Nguyễn Thị Hồng C và ông Nguyễn Hoàng H;

Xác định toàn bộ căn nhà đất tại địa chỉ số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 3, tờ bản đồ số 25 (TL-2005) là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của các nguyên đơn gồm Nguyễn Tuyết N (Nguyễn Hồng N), Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H. Tiếp tục giao cho bà N, bà C và ông H được quyền sở hữu và quản lý căn nhà trên;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 429605, số vào sổ cấp GCN: CH 12343 cấp cho bà Lê Thị Thanh N3 ngày 23/02/2013 tại căn nhà số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hủy Hợp đồng mua bán căn nhà số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị Thanh N3 với ông Trần Văn M, và hủy việc đăng bộ sang tên cập nhật cho ông Trần Văn M vào ngày 06/01/2015;

Nguyên đơn gồm Nguyễn Tuyết N (Nguyễn Hồng N), Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà và đất 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh trên theo quy định, sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M;

Buộc bà Lê Thị Thanh N3 trả cho ông Trần Văn M tổng số tiền là 4.477.255.200 đồng (bốn tỷ bốn trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm đồng), trả ngay làm M lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà N3 chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

** Về án phí:*

Bà Lê Thị Thanh N3 phải chịu 112.477.255 đồng án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu của ông M được chấp nhận; 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu của các đồng nguyên đơn được chấp nhận và 200.000 đồng án phí hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Hoàn lại cho các nguyên đơn (bà Nguyễn Tuyết N, ông Nguyễn Hoàng N1, bà Nguyễn Thị Hồng C và ông Nguyễn Hoàng H) số tiền 18.000.000 (mười tám triệu) đồng là tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05486 ngày 13 tháng 10 năm 2015 và hoàn lại 200.000 đồng tạm ứng án phí mà bà

Nguyễn Tuyết N, ông Nguyễn Hoàng N1, bà Nguyễn Thị Hồng C và ông Nguyễn Hoàng H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0373 ngày 10 tháng 6 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hoàn lại cho ông Trần Văn M số tiền 39.500.000 (ba mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng là tạm ứng án phí mà ông Trần Văn M đã nộp theo biên lai thu tiền số 0703 ngày 27 tháng 7 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tiền chi phí định giá căn nhà tranh chấp phía nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí định giá.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/8/2019, bị đơn bà Lê Thị Thanh N3 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm 419/2019/DS -ST ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án đồng thời không nộp thêm các chứng cứ khác ngoài các chứng cứ đã giao nộp tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn nhà đất tại địa chỉ số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 3, tờ bản đồ số 25 có nguồn gốc là của bà Lê thị S, trong quá trình sử dụng không có ai tranh chấp, đất đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ theo quy định. Năm 2002, bà S lập tờ cam kết cho nhà đất nêu trên cho các bà Nguyễn Tuyết N, ông Nguyễn Hoàng N1, bà Nguyễn Thị Hồng C và ông Nguyễn Hoàng H. các con của bà S đều biết, đồng ý thực hiện ý nguyện của bà S và không tranh chấp. Năm 2015 ông Nguyễn Hoàng N1 chết không có thừa kế là vợ, con, cha, mẹ; chỉ có các anh chị em ruột là bà Nguyễn Tuyết N, bà Nguyễn Thị Hồng C và ông Nguyễn Hoàng H. Do vậy xác định phần tài sản nhà đất nêu trên là của các ông bà Nguyễn Tuyết N, Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 20/3/2004 giữa bà Lê Thị S và bà Nguyễn Tuyết N là không có thực, đã bị làm giả.

Giấy bán nhà ngày 20/6/2005 giữa bà Nguyễn Tuyết N và bà Lê Thị Thanh N3 đã bị bà V và bà N3 làm giả do vậy không có giá trị pháp lý.

Việc UBND quận BT dựa vào các tài liệu bị làm giả để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 429605, số vào sổ cấp GCN: CH 12343 cấp cho bà Lê Thị Thanh N3 ngày

23/02/2013, là trái quy định của pháp luật do vậy cần phải hủy giấy chứng nhận nêu trên.

Bà N3 dựa vào giấy chứng nhận được cấp trái quy định pháp luật và bị hủy nêu trên để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Trần Văn M cũng là trái quy định của pháp luật, do vậy cần phải tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023659 ngày 22/12/2014 của Văn phòng công chứng TB giữa bà N3 và ông M là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do bà N3 là người hoàn toàn có lỗi trong việc là cho hợp đồng vô hiệu nên bà N3 phải chịu trách nhiệm. Ông M đã giao cho bà N3 số tiền 2.350.000.000 đồng (tương đương 82,5% giá trị hợp đồng) do đó bà N3 chỉ phải có nghĩa vụ trả ông M số tiền là 2.350.000.000 đồng và 1.754.985.540 đồng, tổng cộng là 4.104.985.540 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N3 trả cho ông M 100% giá trị chênh lệch là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của bà N3, do vậy chấp nhận đối với phần kháng cáo này của bà N3.

Từ đó đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm áp dụng: chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M.

Chấp nhận M phần kháng cáo của bà Lê Thị Thanh N3 đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS: Sửa Bản án sơ thẩm số 419/2019/DS-ST ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thanh N3 đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Xét các yêu cầu của các đương sự, HĐXX nhận thấy:

Xét, căn cứ lời khai và lời trình bày của các bên, có cơ sở để xác định bà Lê Thị S (chết năm 2008) và chồng là ông Nguyễn Văn Ổn (chết năm 1988) có với nhau 06 người con chung: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị N4, Nguyễn Thị Tuyết Y, Nguyễn Thị L4 và Nguyễn Văn L2.

Xét, nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp tại địa chỉ 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, nhận thấy: Tại các bản lời khai của các ông bà: Đ, L2, V, Tuyết Y, Năm (BL số 66 - 68; số 244) lời khai của nguyên đơn, bị đơn đều xác định nhà đất có địa chỉ 289 ACL, Khu phố H, phường BHH A,

quận BT (số cũ là Tổ 13, Ấp 5, xã BHH, huyện Bình Chánh) trước đây của bà Lê Thị S là mẹ và là bà ngoại của nguyên đơn; bị đơn.

Tại công văn số 823/UBND ngày 30/3/2018 của UBND quận BT (BL số 307) có nội dung: " Phần đất liên quan có diện tích 122,60 m² thuộc M phần thửa số 66, tờ bản đồ số 16, bộ địa chính xã BHH huyện Bình Chánh, tài liệu 02/CT - UB; tương ứng thửa số 3, tờ bản đồ số 25, bộ địa chính phường BHH A, tài liệu năm 2005; tọa lạc tại 289 ACL, KP2, phường BHH A quận BT có nguồn gốc do bà Lê Thị S sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. ...".

Từ các chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định nhà đất có địa chỉ Tổ 13, Ấp 5, xã BHH, huyện bình Chánh (số mới 289 ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT) trước đây là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị S. Trong quá trình sử dụng, nhà và đất không có ai tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, như vậy bà S đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, HĐXX nhận thấy:

Khi còn sống vào năm 2002, bà Lê Thị S có lập "Tờ cam kết" (BL số 19) để lại căn nhà và đất tại địa chỉ 289 ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT cho các cháu ngoại là: Nguyễn Tuyết N, Nguyễn Hoàng N1, Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H. Sự việc này các con bà S đã xác nhận là đều biết và đồng ý nên không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do đó có căn cứ để xác định việc bà S lập tờ cam kết với nội dung trên vào năm 2002 là sự kiện có thật và là ý chí của bà S.

Theo đó, ngày 14/12/2004 bà Nguyễn Tuyết N làm đơn xin cấp sổ nhà và được UBND phường BHH phê duyệt ngày 24/01/2005. Đến ngày 03/02/2005 UBND quận BT đã ra Thông báo cấp sổ nhà số 1046/TB-UB (BL số 282) cấp cho bà N số nhà 289 ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT.

Từ chứng cứ nêu trên có cơ sở để xác định: Sau khi viết tờ cam kết cho nhà đất vào năm 2002 thì bà Lê Thị S cũng đã giao nhà đất nêu trên cho các ông bà: Nguyễn Tuyết N, Nguyễn Hoàng N1, Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H sở hữu, sử dụng để ở.

Tại các bản tự khai bà N3 cho rằng: Ngày 20/6/2005, bà mua căn nhà số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT với bà Nguyễn Tuyết N với giá 100.000.000 đồng, có thành lập giấy tay và đã giao nhận tiền đầy đủ.

Xét, "Giấy mua bán nhà" ngày 20/6/2005 là do bà N3 viết. Do bà N ở xa không thể ký tên nên bà Nguyễn Thị V (mẹ của bà N3) ký tên thay cho bà N. Số tiền mua bán nhà phía bị đơn trình bày là đã thanh toán đầy đủ 100.000.000 đồng cho bà N bằng hình thức chuyển khoản thông qua tài khoản của chồng bà là ông Lê Hữu L3.

Phía ông Lê Hữu L3 trình bày không có việc chuyển tiền mua bán nhà cho bà N thông qua tài khoản của ông mà chỉ có chuyển tiền cho thuê nhà của bà V vào tài khoản của ông 22 lần, với số tiền tổng cộng là 24.300.000 đồng.

Phía nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết N trình bày bà không mua bán nhà và giao nhận tiền gì với bà N3. Theo bảng sao kê của ngân hàng về tài khoản của

ông L3 thể hiện từ năm 2005 đến năm 2010 bà N3 không có chuyển tiền cho ông L3 mà chỉ có chuyển tiền 22 lần cho ông L3 với tổng số tiền là 24.300.000 đồng, không ghi nội dung giao dịch là mua bán nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N3 không xuất trình được chứng cứ khác để chứng minh đã thanh toán số tiền mua bán nhà là 100.000.000 đồng cho bà Lê Tuyết N. Do đó, việc bà N3 trình bày đã mua nhà số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT với bà Nguyễn Tuyết N là không có cơ sở để HĐXX xem xét.

[4] Xét yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Nguồn gốc nhà đất là do bà Lê Thị S tạo lập, bà S đã lập giấy cam kết cho nhà đất trên cho các cháu ngoại của mình là Nguyễn Tuyết N, Nguyễn Hoàng N1, Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H. Ông Đ và các con là thừa kế của bà S đồng ý và không có ý kiến hay tranh chấp gì. Phía bà Lê Thị Thanh N3 không xuất trình được chứng cứ chứng minh có việc mua bán nhà đất trên giữa bà và bà Nguyễn Tuyết N. Do vậy, các nguyên đơn Nguyễn Tuyết N, Nguyễn Hoàng N1, Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, nên HĐXX chấp nhận.

Do ông Nguyễn Hoàng N1 đã chết (giấy chứng tử số 55 do UBND xã AB, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/10/2016), khi qua đời ông N1 không có vợ và con, cha ông tên Nguyễn Văn X chết năm 1996, mẹ ông tên Nguyễn Thị L4 chết năm 1995 và ông N1 cũng không để lại di chúc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn Nguyễn Tuyết N, Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H là những người thừa kế của ông Nguyễn Hoàng N1 và tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Nguyễn Tuyết N, bà Nguyễn Thị Hồng C và ông Nguyễn Hoàng H là đúng.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn M, HĐXX nhận thấy:

- Xét, bà Lê Thị Thanh N3 cùng người đại diện không xuất trình được chứng cứ chứng minh có việc mua bán nhà đất trên giữa bà và bà Nguyễn Tuyết N. Bà N3 không phải là chủ sở hữu đối với nhà đất tại địa chỉ số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT. nên bà Lê Thị Thanh N3 không có quyền chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Trần Văn M. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị Thanh N3 và ông Trần Văn M là có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét, yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Trần Văn M:

Bà Lê Thị Thanh N3 và ông Trần Văn M đều thừa nhận hai bên đã thống nhất "thỏa thuận" giá trị nhà đất lúc mua bán là 2.850.000.000 đồng và có giao - nhận số tiền mua bán nhà là 2.350.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều đồng ý với giá trị nhà đất được định giá là 4.977.255.200 đồng theo biên bản định giá ngày 05/01/2018.

Căn cứ theo Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2008 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, việc xác định thiệt hại cụ thể như sau: *“Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có ... Nếu các đương sự không thoả thuận được về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại, thì Tòa án yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá hoặc ra quyết định thành lập hội đồng định giá. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm.”*

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị thiệt hại xảy ra cho ông Trần Văn M là $4.977.255.200 - 2.850.000.000 = 2.127.255.200$ đồng là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bà Lê Thị Thanh N3 phải bồi thường cho ông Trần Văn M là $2.127.255.200 + 2.350.000.000 = 4.477.255.200$ đồng là phù hợp nên chấp nhận. Đề nghị của đại diện VKS về việc sửa án sơ thẩm đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận nên giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 419/2019/DS -ST ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[8] Tiền chi phí định giá căn nhà tranh chấp phía nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí định giá.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 122, 127, 128, 137, 255, 256, 599, 600, 602, 631, 633, 635, 637, 675, 676, 688, 689, 690 và 692 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 105 và 106 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ điểm d, khoản 1, mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội Đồng Thẩm Phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thanh N3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 419/2019/DS-ST ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết N (Nguyễn Hồng N); bà Nguyễn Thị Hồng C và ông Nguyễn Hoàng H;

Xác định toàn bộ căn nhà đất tại địa chỉ số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 3, tờ bản đồ số 25 (TL-2005) là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của các nguyên đơn gồm Nguyễn Tuyết N (Nguyễn Hồng N), Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H. Tiếp tục giao cho bà N, bà C và ông H được quyền sở hữu và quản lý căn nhà trên;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 429605, số vào sổ cấp GCN: CH 12343 cấp cho bà Lê Thị Thanh N3 ngày 23/02/2013 tại căn nhà số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hủy Hợp đồng mua bán căn nhà số 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị Thanh N3 với ông Trần Văn M, và hủy việc đăng bộ sang tên cấp nhật cho ông Trần Văn M vào ngày 06/01/2015;

Nguyên đơn gồm Nguyễn Tuyết N (Nguyễn Hồng N), Nguyễn Thị Hồng C và Nguyễn Hoàng H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà và đất 289 đường ACL, Khu phố H, phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh trên theo quy định, sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M;

Buộc bà Lê Thị Thanh N3 trả cho ông Trần Văn M tổng số tiền là 4.477.255.200 đồng (bốn tỷ bốn trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm đồng), trả M lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Văn M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà N3 chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thanh N3 phải chịu 112.477.255 đồng án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu của ông M được chấp nhận; 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu của các đồng nguyên đơn được chấp nhận và 200.000 đồng án phí hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Hoàn lại cho các nguyên đơn (bà Nguyễn Tuyết N, ông Nguyễn Hoàng N1, bà Nguyễn Thị Hồng C và ông Nguyễn Hoàng H) số tiền 18.000.000 (mười tám triệu) đồng là tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05486 ngày 13 tháng 10 năm 2015 và hoàn lại 200.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Tuyết N, ông Nguyễn Hoàng N1, bà Nguyễn Thị Hồng C và ông Nguyễn Hoàng H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0373 ngày 10 tháng 6 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hoàn lại cho ông Trần Văn M số tiền 39.500.000 (ba mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng là tạm ứng án phí mà ông Trần Văn M đã nộp theo biên lai thu tiền số 0703 ngày 27 tháng 7 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Thanh N3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được căn vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0018958 ngày 28/08/2019 của Chi cục thi hành án quận BT, bà N3 đã nộp đủ.

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 thoả 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.

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 TP.HCM;
- TAND quận BT, TPHCM;
- Chi cục THADS quận BT, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương