TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 634/2023/DS-PT
Ngày: 13 - 9 -2023
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, buộc giao trả nhà đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 325/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, buộc giao trả nhà đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 337/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1852/2023/QĐPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: D N, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Thái Thị Hồng L, sinh năm 1992 (có mặt);

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

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003641 ngày 29 và 30 tháng 5 năm 2014 lập tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Hoài N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Số H đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị B, sinh năm 1934 (chết năm 2021): Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1933 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Phượng L1 và bà Võ Thị Lan H3 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số E đường N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Đặng Thu T, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Nguyễn Vạn T1, sinh năm 1964 (xin vắng mặt);

5/ Bà Nguyễn Thị Thu H4, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà Hồ Thị Hồng P, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, các buổi đối chất, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn H có người đại diện

theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H5 và bà Thái Thị Hồng L trình bày:

Năm 2004, ông Nguyễn Văn H thuê nhà trọ của bà Phạm Thị B tại địa chỉ số A đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh(sau đây viết tắt là nhà 12/40 Nguyễn K). Khoảng tháng 8 năm 2007, bà B muốn bán nhà để chữa bệnh, ông H ngỏ ý với bà B về việc bán rẻ nhà cho ông và ông hứa sẽ cho bà ở đến lúc chết. Sau đó, bà B đồng ý bán nhà đất 12/40 Nguyễn K cho ông với giá 100.000.000 đồng kèm theo cam kết ông H phải để bà B ở trong căn nhà này và nuôi dưỡng bà cho đến lúc chết.

Trước đó, bà B có lập di chúc để căn nhà số A N cho cháu là ông Đặng Phước H6;ông H và bà B có thông báo cho ông H6 về việc hủy bỏ di chúc và ông H6 đồng ý. Ngày 20/9/2007, bà B đã lập Tờ hủy bỏ di chúc số công chứng 030640 tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.Cùng ngày, ông H đã giao cho bà B 50.000.000 đồng và thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao cho bà B 50.000.000 đồng còn lại, sự việc trên được thể hiện trong Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 20/9/2007, việc giao nhậntiền cọc không có ai chứng kiến. Ngày 21 và 24 tháng 9 năm 2007, ông H và bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 031106 tại Phòng C3 (dưới đây viết tắt là Hợp đồng số 031106) với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng kèm cam kết ông H nuôi dưỡng bà B và cho bà ở cùng cho đến lúc chết. Khi ký kết hợp đồng, bà B trong trạng thái tinh thần minh mẫn căn cứ theo phiếu khám sức khỏe tại Trung tâm y tế Q. Ngày 25/9/2007, ông H giao số tiền 50.000.000 đồng còn lại cho bà B, việc giao nhận chỉ thực hiện giữa hai người không có ai chứng kiến đồng thời bà B giao giấy tờ nhà đất cho ông. Cùng ngày, hai bên có lập biên bản thanh lý hợp đồng nhưng biên bản này đã bị thất lạc căn cứ theo đơn cớ mất ông nộp cho Công an P4, Quận D ngày 18/02/2008. Việc gửi tiền vào thẻ ATM là do bà B đề nghị, ông là người chở bà đến Ngân hàng A để mở thẻ đứng tên bà. Sau đó, ngân hàng giao thẻ cho bà B giữ và hướng dẫn bà cách sử dụng thẻ; ông không giữ thẻ ATM của bà B và cũng không biết mật khẩu thẻ. Việc bà B trình bày ông tự bỏ tiền vào thẻ ATM rồi tự rút tiền là không có cơ sở, chủ thẻ là bà B chứ không phải ông.

Ngày 23/10/2007, ông H được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/11/2007, ông nhập khẩu vào địa chỉ 1 N và chung sống với bà B. Ông không vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng bà B vì ngoài việc ông trả tiền nhận chuyển nhượng nhà đất, hàng tháng bà B còn nhận được một khoản tiền từ việc thuê nhà của ông (căn cứ theo hợp đồng cho thuê phòng trọ ngày 01/11/2007 giữa ông H và ông Phù Văn T2). Ngày 04/01/2008, ông còn đưa bà B vào Bệnh viện H7 để chữa trị và chi trả tiền việc phí cho bà vào ngày 06/01/2008 có chứng cứ chứng minh là giấy ra viện. Theo ông thời gian này giữa ông và bà B không có mâu thuẫn gì. Khoảng 06 tháng sau khi ở cùng nhà với bà B,bà B khởi kiện ông ra Tòa án, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa ông và bà B. Bản án dân sự phúc thẩm số 1459/2008/DS-PT ngày 08/12/2008 của

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2008/DSST ngày 16/9/2008 của Tòa án nhân dân Quận 4, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, hủy hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông trả lại nhà đất cho bà B. Bản án phúc thẩm sau đó đã được thi hành xong, bà B được Ủy ban nhân dân Quận D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 117157 số vào sổ cấp GCN: CH00105 ngày 02/4/2010 đối với nhà đất số A N.Bà B đã chuyển nhượng lại cho bà Đặng Thu T theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 004891 ngày 06/5 và 10/5/2010 tại Văn phòng C2, bà T đã được Ủy ban nhân dân Quận D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA117941 số vào sổ cấp GCN: CH00182 ngày 17/6/2010.Tiếp đó, bà T chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 059641 ngày 30/12/2010 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (ông T1 và bà H4 mặc dù biết được thông tin nhà đất có tranh chấp nhưng vẫn cố tình mua với giá rẻ). Ngày 24/01/2011, Ủy ban nhân dân Quận D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 759123 số vào sổ cấp GCN: CH00313 cho ông T1 và bà H4.

Ngày 05/12/2011, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị số 725/2011/KN-DS, đề nghị xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1459/2008/DS-PT ngày 08/12/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2008/DS0ST ngày 16/9/2008 của Tòa án nhân dân Quận 4. Ngày 28/3/2012,Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 163/2012/QĐ-GĐT hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 4 xét xử sơ thẩm lại.Khi Tòa án nhân dân Quận 4 thụ lý lại vụ án, bà B đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên Tòa án nhân dân Quận 4 ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 89/2012/QĐST-DS ngày 25/7/2012.

Ông Nguyễn Văn H sau đó nộp đơn khởi kiện bà B và được Tòa án nhân dân Quận 4 thụ lý số 136/2021/TLST-DS ngày 17/10/2012. Vụ án sau đó được chuyển đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền. Trong quá trình chuẩn bị xét xử, bà B chết ngày 12/12/2021. Ông H cung cấp cho Tòa án Bản tường trình lập ngày 20/12/2021 của ông Đặng Phước H6 là cháu của bà B, theo bản tường trình thì từ khi bà Phạm Thị B bán căn nhà 1 N bà B về ở chung nhà với vợ chồng ông H6 tại địa chỉ số A N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Vợ chồng ông H6 đã chăm sóc, phụng dưỡng và lo hậu sự đến khi bà B qua đời. Trong quá trình đó, bà Phạm Thị B cho vợ chồng ông H6 mượn số tiền 310 triệu đồng để xây dựng căn nhà số A N,nay bà B qua đời vợ chồng ông H6 sử dụng số tiền đó để thờ phụng bà.

Những nội dung ông H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 031106 lập tại Phòng Công chứng số 1ngày 21 và 24/9/2007 giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn H; công nhận nhà đất tại địa chỉ 1 đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của nguyên đơn.

2/ Buộc bà Phạm Thị H2 - người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị B, bà Đặng Thu T, ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 liên đới trả lại cho nguyên đơn nhà đất tại địa chỉ 1 đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004891 ngày 06 và 10/5/2010 ký kết giữa bà Phạm Thị B với bà Đặng Thu T lập tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 059641 ngày 30/12/2010 ký kết giữa bà Đặng Thu T với ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Phạm Thị B, bà Đặng Thu T, ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 đối với nhà đất 1 đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn bà Phạm Thị B; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B là bà Phạm Thị H2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thu T, ông Nguyễn Vạn T1, bà Nguyễn Thị Thu H4 có ông Nguyễn Vạn T1 là người đại diện theo ủy quyền, bà Hồ Thị Hồng P1 mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải mặc dù đã được Tòa án tống đạt giấy triệu tập hợp lệ.

Tại Tòa án nhân dân Quận 4, bà B có lời khai tại các buổi làm việc, đối chất, phiên họp hòa giải với nội dung như sau:

Bà và chồng là ông Lê Văn L2 (chết năm 1989) sở hữu nhà đất số A N, hai ông bà không có con chung hay con riêng. Năm 1991, bà lập di chúc để lại nhà đất trên cho cháu là ông Đặng Hồng P2. Ông H là người thuê nhà của bà từ năm 2004 và có quan hệ tình cảm với cháu bà là Lý Thị Hồng P3 (con gái của ông Đặng Hồng P2). Vì già yếu, bệnh tật không có tiền sinh sống, chữa bệnh nên bà quyết định bán căn nhà;biết tin, ông H đề nghị bà bán rẻ cho ông với giá 300.000.000 đồng, sau này ông H cưới bà P3 về sẽ ở cùng bà trong căn nhà này và nuôi dưỡng bà cho đến lúc chết. Do không có tiền vì còn đang là sinh viên nên ông H đề nghị trả trước cho bà 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ trả góp;việc thỏa thuận này hai bên không làm giấy tờ, ông H còn dặn bà không nói cho ai biết. Bà khẳng định bà không lăn tay, ký tên vào Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 20/9/2007, cũng không nhận tiền cọc 50.000.000 đồng như ông H trình bày. Sau khi thỏa thuận xong, bà có lập tờ hủy

bỏ di chúc và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông H tại Phòng C3 với giá 100.000.000 đồng để tránh đóng thuế nhiều;lúc ký hợp đồng, ông H không đưa cho bà tiền. Ngày 25/9/2007, sau nhiều lần bà đòi tiền, ông H nói sẽ đưa cho bà trước 50.000.000 đồng nhưng thực tế ông chỉ đưa bà 1.000.000 đồng, ông lấy 9.000.000 đồng để đi làm giấy tờ, còn lại 40.000.000 đồng ông H nói sẽ đem gửi thẻ ATM, việc làm thẻ ATM do ông H đi làm, chỉ mang giấy tờ về và nói là giấy tờ mở thẻ ATM rồi kêu bà ký, do không biết chữ nên bà cũng không biết mình ký giấy tờ gì và thẻ ATM là gì. Sáng 02/7/2007, bà nói ông H đi rút tiền nhưng ông H chỉđưa bà 10.000.000 đồng, những lần sau bà có nhắc ông H, ông có hẹn nhưng không chịu đưa tiền cho bà;như vậy, ông H chỉ đưa bà tổng số tiền 11.000.000 đồng và trả cho bà tiền viện phí là 3.809.000 đồng.

Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên nhà đất, ông H không chăm sóc nuôi dưỡng bà mà còn hăm dọa nên bà đã chuyển sang nhà số A N ở nhờ và khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 4 yêu cầu ông H trả lại nhà đất cho bà và hủy hợp đồng mua bán giữa hai bên do ông H không tuân thủ đúng cam kết trả tiền, nuôi dưỡng và cho bà ở trong nhà cho đến lúc chết. Sau khi bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực, ông H không chấp hành quyết định thi hành án và bỏ nhà đi không trả giấy tờ nhà. Sau đó, bà được cấp lại giấy chứng nhận và sang nhượng nhà đất cho bà Đặng Thu T, bà T đã bán nhà cho người khác. Do già yếu không đủ sức đi lại nên bà đã rút đơn khởi kiện. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý. Vì lý do sức khỏe, bà đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại các bản tự khai và phiên họp hòa giải tại Tòa án nhân dân Quận 4, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thu T trình bày:

Ngày 06/5/2010, bà và bà B ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất 12/40 Nguyễn Khoái . Thủ tục mua bán đã hoàn tất, bà đã trả đủ tiền cho bà B và đã được Ủy ban nhân dân Quận D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do căn nhà dột nát, không thể cho thuê cũng không có tiền sửa chữa nên ngày 30/12/2010, bà chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông T1 và bà H4, bên mua cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Việc bà nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà B là hoàn toàn hợp pháp, sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật;do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vạn T1, bà Nguyễn Thị Thu H4 có ông Nguyễn Vạn T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày lời khai tại Tòa án nhân dân Quận 4 như sau:

Khoảng tháng 8/2009, ông được biết thông tin bán nhà số A N mạng internet và báo T4 do ông H đăng bán, giá rao bán là 1.000.000.000 đồng. Sau đó ông có đến Ủy ban nhân dân phường để kiểm tra thông tin thì biết chủ sở hữu

và sử dụng nhà đất này là bà Đặng Thu T, bà T có làm thủ tục thế chấp tại ngân hàng và đã được giải chấp. Ngày 30/12/2010, vợ chồng ông ký hợp đồng nhận chuyển nhượng với bà T, đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế và được cấp giấy chứng nhận. Sau đó, vợ chồng ông xin phép, xây dựng căn nhà và được hoàn công như hiện trạng. Ông bà không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà B và ông H do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng P có lời khai tại Tòa án nhân dân Quận 4:

Ông T1 cho bà ở nhờ trong căn nhà số A N, trong quá trình ở căn nhà này bà không tôn tạo, sửa chữa nhà. Tranh chấp giữa bà B và ông H bà không biết và không liên quan. Bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án.

Người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận D ban hành Công văn 928/UBND-NC ngày 15/5/2014 khẳng định: Việc cấp giấy chứng nhận lại cho bà B là đúng theo quy định, căn cứ theo bản án phúc thẩm có hiệu lực của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan. Tiếp đó, bà B chuyển nhượng nhà đất cho bà T, bà T chuyển nhượng lại cho ông T1 và bà H4 nên Ủy ban nhân dân Quận D cấp giấy chứng nhận cho các ông bà nêu trên là có cơ sở. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận D cho rằng yêu cầy hủy các giấy chứng nhận của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận D đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4 ban hành Công văn số 497/CCTHADS ngày 05/3/2019 có nội dung: Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4 đã thi hành xong Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, giao lại căn nhà tranh chấp cho bà B, hủy giấy chứng nhận cấp cho ông H do ông H không tự nguyện giao trả bản chính. Bà B đã nộp đủ số tiền trả cho H là 14.809.000 đồng trong đó tiền mua bán căn nhà là 11.000.000 đồng, tiền viện phí là 3.809.000 đồng, bà đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở. Ông H đã nộp đủ số tiền án phí sơ thẩm là 17.879.000 đồng, án phí dân sự phúc thẩm là 50.000 đồng. Bà B đã nộp đủ số tiền án phí sơ thẩm là 740.450 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4đề nghị đượcvắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng C1 có ý kiến như sau: Việc công chứngHợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 059641 ngày 30/12/2010 ký kết giữa bà Đặng Thu T với ông Nguyễn Vạn

T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 là đúng theo quy định của pháp luật. Phòng C1 đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng C4 dù đã được Tòa án gửi văn bản yêu cầu trình bày ý kiến và cử người tham gia tố tụng, triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản trả lời cho Tòa án.

Tại Kết luận giám định số 1863/1/C54B ngày 18/9/2014 và 1863/C54B ngày 19/9/2014 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện chữ ký đứng tên Phạm Thị B dưới mục bên nhận đặt cọc trên Biên bản giao nhận tiền đặt cọc đề ngày 20/9/2007 so với chữ ký đứng tên Phạm Thị B trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra; dấu vân tay dưới mục bên nhận đặt cọc Phạm Thị B trên Biên bản giao nhận tiền đặt cọc đề ngày 20/9/2007 với dấu vân tay ngón trỏ phải của bà Phạm Thị B trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người để lại.

Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 17/3/2020, quyền sử dụng đất tại địa chỉ 1 N có giá trị 4.056.000.000 đồng;căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 757/2020/CT-TĐG/AVC ngày 19/10/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn thì công trình xây dựng trên đất tọa lạc tại địa chỉ trên có giá trị 629.257.000 đồng;như vậy, nhà đất 12/40 Nguyễn K có tổng giá trị 4.685.257.000 đồng. Nguyên đơn không có ý kiến đối với kết quả định giá và thẩm định giá trên. Tòa án đã ban hành thông báo về kết quả định giá và thẩm định giá cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng các đương sự đều không có ý kiến phản hồi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 337/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn H về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 031106 lập tại Phòng C3 ngày 21 và 24/9/2007 giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn H; công nhận nhà đất tại địa chỉ 1 đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của nguyên đơn.

- Buộc bà Phạm Thị H2 - người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị B, bà Đặng Thu T, ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 liên đới trả lại cho nguyên đơn nhà đất tại địa chỉ 1 đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004891 ngày 06 và 10/5/2010 ký kết giữa bà Phạm Thị B với bà Đặng Thu T lập tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 059641 ngày 30/12/2010 ký kết giữa

bà Đặng Thu T với ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00105 ngày 02/4/2010 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho bà Phạm Thị B, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00182 ngày 17/6/2010 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho bà Đặng Thu T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00313 ngày 24/01/2011 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 đối với nhà đất 1 đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/3/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H (có ông Phạm Văn H1 và bà Thái Thị Hồng L đại diện theo ủy quyền) thống nhất vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H vì quá trình giao dịch mua bán nhà, đất số A đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông H với bà Phạm Thị B là đúng quy định pháp luật về hình thức, chủ thể, nội dung. Ông H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao tiền, được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông H đã nhập khẩu ở chung với bà B, chăm sóc, nuôi dưỡng bà B. Số tiền cho thuê nhà 380.000 đồng/tháng theo Hợp đồng thuê nhà giữa ông H với ông Phù Văn T2, ông H giao bà B toàn quyền quyết định, mỗi tháng ông T2 đều đưa cho bà B 380.000 đồng. Khi bà Bách b thì ông H là người đưa bà B đi bệnh viện và thanh toán viện phí. Do đó, không có việc ông H vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng bà B. Giao dịch chuyển nhượng giữa bà B với bà Phạm Thu T3, giữa bà T3 với ông Nguyễn Vạn T1 có dấu hiệu tẩu tán tài sản và không đúng quy định pháp luật vì ông T1 đã biết nhà đang tranh chấp nhưng vẫn mua. Ngoài ra, việc thi hành án của Cơ quan thi hành án Quận D đối với Bản án phúc thẩm số 1459/2008/DSPT ngày 08/12/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định pháp luật, thi hành vượt quá phạm vi bản án phúc thẩm; trình tự, thủ tục thi hành án không tống đạt văn bản cho ông H, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân Quận D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là không đúng. Trên cơ sở này, làm phát sinh các giao dịch giữa bà B với bà T3 và bà T3 với ông T1 bà H4 cũng là trái pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Phạm Hoài N phát biểu ý kiến: Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông H với bà B là

do các bên tự nguyện; trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp pháp; ông H đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng. Theo bản tường trình ngày 30/10/2012 và Quyết định giám đốc thẩm số 163/2012/QĐ-GĐT ngày 28/3/2012 của Tòa án nhân dân tối cao đã xác định ông H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Ông H không vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng bà B theo khoản 2 điều 7 của hợp đồng. Bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh việc vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng của ông H như hình ảnh hay biên bản làm việc của địa phương mà hồ sơ chỉ có lời trình bày đơn phương của bà B và lời khai này cũng không được ông H thừa nhận. Ngoài ra, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định chính ông H là người đưa bà B đi chữa bệnh tại bệnh viện H7, là người trả tiền viện phí, cho thấy ông H có chăm sóc bà B. Như vậy, bà B chủ động rời bỏ căn nhà tranh chấp mà không chứng minh được việc vi phạm nghĩa vụ của ông H nên bà B phải tự chịu trách nhiệm về hành vi của mình.

Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa bà B với bà Phạm Thu T3, giữa bà T3 với ông Nguyễn Vạn T1 có dấu hiệu tẩu tán tài sản vì hồ sơ vụ án không thể hiện có chứng từ thanh toán, giao nhận tiền của các hợp đồng này. Hơn nữa, tại Tòa án nhân dân Quận 4, bà B cũng khai nhận do sợ ông H tranh chấp nên mới chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà T3, cho thấy giao dịch này là giả tạo. Tại biên bản hòa giải ngày 25/12/2012 tại Tòa án nhân dân Quận 4, ông T1 trình bày ông có coi trên mạng thấy ông H đăng bán nhà tranh chấp với giá 1 tỷ đồng, cho thấy ông T1 đã biết nhà này đang tranh chấp nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T3 là không đúng pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thu T không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì bà B được Ủy ban nhân dân Quận D cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án, sau đó chuyển nhượng lại cho bà T. Trên cơ sở này, bà T cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông T1, bà H4. Việc chuyển nhượng giữa bà T với bà B và giữa bà T với ông T1 bà H4 là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn cho rằng ông T1 mua nhà khi đang bị tranh chấp là không đúng vì thời điểm này tranh chấp đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa

phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Phạm Thị B là bà Phạm Thị H2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận D, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, ông Nguyễn Vạn T1 và Phòng C1, đều xin vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đều vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Ngày 21 và 24/9/2007, ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031106 tại Phòng C3, với nội dung: Bà B chuyển nhượng căn nhà số A N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H với giá 100.000.000 đồng. Tại điểm e khoản 2 Điều 7 của hợp đồng, các bên thỏa thuận: "Ông H cam kết đồng ý nuôi dưỡng bà B và cho bà B ở cùng với ông H cho đến lúc chết". Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng này là hợp đồng có điều kiện.

[3] Tại Điều 294 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: "Trong trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định về điều kiện thực hiện nghĩa vụ dân sự thì khi điều kiện phát sinh, bên có nghĩa vụ phải thực hiện". Hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi ông H hoàn tất thủ tục đăng bộ và được công nhận quyền sở hữu nhà thì phát sinh nghĩa vụ nuôi dưỡng của ông H đối với bà B. Ngày 23/10/2007, ông H được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng 06 tháng sau giữa ông H và bà B phát sinh tranh chấp, bà B khởi kiện ông H tại Tòa án và chuyển về ở chung với ông Đặng Phước H6 (cháu bà B) tại số A N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, nên ông H không hoàn thành nghĩa vụ nuôi dưỡng bà B.

[4] Ông H cho rằng theo Hợp đồng thuê nhà giữa ông H với ông Phù Văn T2, tại Điều 2 có nội dung: "*Tiền thuê nhà trọ hằng tháng là 380.000 đồng, Bên B (ông T2) phải đưa tiền trực tiếp cho bà Phạm Thị B...*", nên mỗi tháng ông T2 có đưa cho bà B 380.000 đồng; Khi bà B bị bệnh vào năm 2008 ông H đã đưa bà B vào viện chữa trị và thanh toán viện phí. Xét, bà B không thừa nhận đã nhận tiền từ ông T2, và nguyên đơn không chứng minh được ông T2 có giao tiền cho bà B. Việc nguyên đơn đóng tiền viện phí cho bị đơn không đồng nghĩa là nguyên đơn đã nuôi dưỡng bị đơn. Kể từ thời điểm phát sinh mâu thuẫn năm 2008 đến khi bà B chết nguyên đơn không phải là người nuôi dưỡng bà B.

[5] Do ông H không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, nên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031106 tại Phòng C3 là có căn cứ.

[6] Về việc giao nhận tiền: Nguyên đơn trình bày, ông H đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng cho bà B gồm 02 đợt: Đợt 1 vào ngày 20/9/2007 giao 50.000.000 đồng, đợt 2 trả 50.000.000 đồng vào ngày 25/9/2007. Trong khi đó, lời trình bày của bà B tại Tòa án nhân dân Quận 4 xác định chỉ nhận của nguyên đơn số tiền 11.000.000 đồng.

[6.1] Theo Biên bản giao nhận tiền cọc ngày 20/9/2007 ký kết giữa ông H và bà B thì bà B đã ký tên và lăn tay vào biên bản. Căn cứ theo Kết luận giám định số 1863/1/C54B ngày 18/9/2014 và số 1863/C54B ngày 19/9/2014 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ C5 đã kết luận chữ ký đứng tên Phạm Thị B và dấu vân tay màu đen dưới mục "Bên nhận đặt cọc" trong biên bản nói trên là của bị đơn; do đó, có cơ sở xác nhận bị đơn đã nhận của nguyên đơn 50.000.000 đồng.

[6.2] Đối với số tiền giao nhận đợt 2, bị đơn thừa nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền 11.000.000 đồng là tiền bán nhà. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có cung cấp bản ghi âm khai nhận có nội dung cho rằng nguyên đơn mới giao cho bị đơn 11.000.000 đồng, nguyên đơn không thừa nhận nội dung ghi âm và cho rằng cuộn băng đã bị cắt ghép. Tòa án đã ban hành Quyết định số 19030/2020/QĐ-CCTLCC ngày 10/11/2020 về việc yêu cầu bị đơn cung cấp bản trình bày xuất xứ cuộn băng cũng như cung cấp bản tường trình nội dung bản ghi âm nhưng bị đơn không có văn bản phản hồi, các đương sự cũng không yêu cầu giám định bản ghi âm, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự về xác định chứng cứ thì bản ghi âm bị đơn giao nộp không được coi là chứng cứ để giải quyết vụ án nên không có giá trị chứng minh cho lời khai của bị đơn.

Đối với số tiền 40.000.000 đồng, nguyên đơn đã chuyển vào tài khoản thẻ số 1902206029100 của bị đơn ngày 02/10/2007 theo giấy gửi tiền của Ngân hàng N1 – Chi nhánh D1, tuy nhiên chỉ trong thời gian ngắn ngày 02 và 3/10/2007 toàn bộ số tiền trên đã được rút ra tại các chi nhánh của Ngân hàng N1 như Chi nhánh D1, Quận D, Chi nhánh S, Quận A và Chi nhánh A1 có máy ATM03 đặt tại Trường Đại học Sư phạm Thành phố H, Quận E. Qua thu thập chứng cứ tại Ngân hàng không xác định được người đã rút số tiền trên. Nguyên đơn không thừa nhận đã cầm thẻ và rút tiền, bị đơn không chứng minh được nguyên đơn là người rút tiền, do tài khoản thẻ ATM đứng tên bị đơn và bị đơn là người phải chịu trách nhiệm quản lý thẻ ATM của mình. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn đã nhận số tiền 40.000.000 đồng.

[7] Như vậy, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031106 là vô hiệu. Bị đơn đã nhận đủ số tiền mua bán nhà 100.000.000 đồng từ nguyên đơn. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích về quyền

yêu cầu nhận lại số tiền trên, yêu cầu bồi thường thiệt hại và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nhưng nguyên đơn vẫn xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết và sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

[8] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004891 ngày 06 và ngày 10/5/2010 ký kết giữa bà Phạm Thị B với bà Đặng Thu T lập tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 059641 ngày 30/12/2010 ký kết giữa bà Đặng Thu T với ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh:

[8.1] Thi hành Bản án phúc thẩm số 1459/2008/DSPT ngày 08/12/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận D đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00105 ngày 02/4/2010 cho bà B đối với nhà đất trên. Ngày 06 và 10/5/2010, bà B đã chuyển nhượng nhà đất cho bà T và bà T đã được Ủy ban nhân dân Quận D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00182 ngày 17/6/2010. Ngày 30/12/2010, bà T đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông T1 và bà H4 và ông T1 bà H4 cũng được Ủy ban nhân dân Quận D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00313 ngày 24/01/2011. Sau đó, ông T1 bà H4 đã xây dựng mới hoàn toàn nhà đất trên theo Giấy phép xây dựng số 1014/GPXD ngày 20/10/2011 của Ủy ban nhân dân Quận D và cập nhật biến động phần xây dựng mới ngày 12/01/2012 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nói trên.

[8.2] Xét thấy, các giao dịch trên được thực hiện khi bà B được công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất tranh chấp bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật, nên khi Bản án phúc thẩm số 1459/2008/DSPT ngày 08/12/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị Tòa án nhân dân tối cao hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 163/2012/QĐ-GĐT ngày 28/3/2012, thì những người nhận chuyển nhượng là người thứ ba ngay tình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 thì quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình trong giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa, được pháp luật bảo vệ. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031106 không được công nhận hiệu lực (do ông H vi phạm nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng), nên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng từ bà B sang bà T, từ bà T sang ông T1 bà H4, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ các giao dịch trên là phù hợp.

[9] Ông H cho rằng việc thi hành án của Cơ quan thi hành án Quận D là không đúng quy định pháp luật, nhưng khi cơ quan thi hành án thi hành bản án

của Tòa án thì không có khiếu nại của đương sự về việc thi hành án không đúng trình tự thủ tục theo Luật Thi hành án dân sự vào thời điểm thi hành án. Do đó, kháng cáo này của ông H là không có căn cứ.

[10] Do không có cơ sở tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B và bà T, giữa bà T và ông T1, bà H4, hủy các giấy chứng nhận đã cấp cho bà B, bà T và ông T1 bà H4 và hiện tại ông T1 bà H4 được công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, đất tranh chấp nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Phạm Thị H2 - người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị B, bà Đặng Thu T, ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 liên đới trả lại cho nguyên đơn nhà đất 12/40 Nguyễn K không được chấp nhận.

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[12] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 337/2023/DS-ST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 125, khoản 2 Điều 138, Điều 294, khoản 1 Điều 425, Điều 450Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn H về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 031106 lập tại Phòng C3 ngày 21 và 24/9/2007 giữa

bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn H; công nhận nhà đất tại địa chỉ 1 đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của nguyên đơn.

- Buộc bà Phạm Thị H2 - người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị B, bà Đặng Thu T, ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 liên đới trả lại cho nguyên đơn nhà đất tại địa chỉ 1 đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004891 ngày 06 và 10/5/2010 ký kết giữa bà Phạm Thị B với bà Đặng Thu T lập tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 059641 ngày 30/12/2010 ký kết giữa bà Đặng Thu T với ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00105 ngày 02/4/2010 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho bà Phạm Thị B, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00182 ngày 17/6/2010 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho bà Đặng Thu T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00313 ngày 24/01/2011 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho ông Nguyễn Vạn T1 và bà Nguyễn Thị Thu H4 đối với nhà đất 1 đường N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004526 ngày 12/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- Các đương sự (10);
- Lưu HSVA (1), VP (5), 21b (PPC);

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

(đã ký)

Phan Nhựt Bình