

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

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

Bản án số: 779/2019/DS-PT
Ngày: 28-8-2019
V/v TrA chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DA
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 Phan Thị Liên

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Bà Nguyễn Thị Thoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Tiến Thịnh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/8/2019 và 28/8/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2019/TL-DSPT ngày 02/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh về “TrA chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 577/2018/DSST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 9 bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3391/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M (Chết ngày 23/5/2019)

Bà Nguyễn Thị Mai H (có mặt)

Địa chỉ: H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M: Bà Nguyễn Thị Mai H

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mai H: Luật sư Nguyễn Đức D (vắng mặt) và Luật sư Trần Q (có mặt) - Văn phòng luật sư T thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Lư Văn Kiện A (xin vắng mặt)

Địa chỉ: A, Phường A1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị N (vắng mặt)

Địa chỉ: phường A2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Thị Hồng C (có mặt)

Địa chỉ: C, phường A3, quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phan Văn T (xin vắng mặt)

Địa chỉ: T, phường A4, quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Hà Hữu H (có mặt)

Địa chỉ: H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Diệp (vắng mặt)

Địa chỉ: A, Phường A1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Trẻ Hà Nguyễn PH U

7. Trẻ Hà Nguyễn Uyên N

Người đại diện hợp pháp của trẻ U và trẻ N: Ông Hà Hữu H và Bà Nguyễn Thị Mai H.

8. Bà Nguyễn Nguyệt N (xin vắng mặt)

9. Ông Phan Tiến H (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: N, Phường A4, quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Lê Xuân S (có mặt)

11. Bà Chu Thị S (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: S, phường A5, Quận B5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Xuân S: Luật sư Trần Việt C - Công ty Luật hợp dA S, đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

12. Phòng công chứng số E, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: E, phường A6, quận B6, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người làm chứng :*

1. Ông Nguyễn Đức L (vắng mặt)

Địa chỉ: L, phường A7, Quận B7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn K (vắng mặt)

Địa chỉ: K, phường A8, Quận B8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 375/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/11/2018.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2012, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/02/2013, Bản tường trình ngày 04/12/2015, Bản tự khai các ngày 03/5/2013, 04/11/2013, 19/5/2017 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H trình bày:

Vào năm 2005, bà Lê Hồng C là con nuôi của ông Nguyễn Văn M có vay của ông Lư Văn Kiện A số tiền 250.000.000 đồng, để làm tin bà C mượn của

ông M giấy chứng nhận quyền S dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giao cho ông Kiện A. Sau đó, vào ngày 12/12/2005, ông Kiện A yêu cầu ông M và bà Mai H ra Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất có tài sản gắn liền với đất công chứng số 12668, theo nội dung hợp đồng nêu trên thì ông M đồng ý bán căn nhà trên cho ông Kiện A với giá 400.000.000 đồng. Theo lời ông Kiện A thì việc ký hợp đồng mua bán nhà chỉ để làm tin và đảm bảo bà C sẽ trả tiền cho ông Kiện A và ông Kiện A hứa Ny khi bà C trả lại số tiền đã vay cho ông Kiện A thì ông Kiện A sẽ ra phòng công chứng hủy hợp đồng mua bán nhà và trả lại giấy chứng nhận quyền S dụng đất cho ông M. Tuy nhiên, khi bà C đã trả hết tiền cho ông Kiện A (do bà Nguyễn Thị N đại diện nhận tiền) thì ông Kiện A vẫn không chịu trả lại nhà đất nêu trên mà ông Kiện A tự ý làm thủ tục sang tên rồi chuyển nhượng sang cho nhiều người khác.

Nay, ông M và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất có tài sản gắn liền với đất công chứng số 12668 ngày 12/12/2005 tại Phòng công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh đối với trọn thửa đất số 27 và một phần thửa 30, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại số H, phường A, Quận B là vô hiệu toàn bộ với lý do hợp đồng này là hợp đồng giả cách nhằm che đậy một quan hệ pháp luật khác đó là việc vay mượn tiền và trên thực tế quan hệ vay tiền này cũng đã giải quyết xong. Buộc ông Kiện A phải ra phòng công chứng ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền S dụng đất đối với nhà đất nêu trên cho ông M, bà H. Ông M và bà H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm lại giấy chủ quyền đối với căn nhà trên Ny sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại Đơn phản tố ngày 15/9/2013, Đơn rút yêu cầu phản tố ngày 17/4/2018, Bản tự khai các ngày 26/02/2014 và ngày 17/4/2018, bị đơn - ông Lư Văn Kiện A trình bày :

Vào ngày 12/12/2005, tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất có tài sản gắn liền với đất cho ông Lư Văn Kiện A phần đất diện tích 198,8 m² loại đất đô thị, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 54,8 m² thuộc trọn thửa 27 và một phần thửa 30 tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu năm 2003) tại địa chỉ H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 400.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất nghĩa vụ thuế với nhà nước, ông Kiện A đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền S dụng đất ngày 18/01/2007.

Ny sau khi ký hợp đồng bán nhà cho ông Kiện A do chưa tìm được chỗ ở mới nên gia đình ông M đã thuê lại căn nhà nêu trên để ở khi nào có tiền sẽ mua lại nhà hoặc có nơi ở khác sẽ dọn đi. Việc thuê nhà hai bên có làm hợp đồng. Ông Kiện A cho rằng việc nguyên đơn trình bày hợp đồng mua bán nhà ở là hợp đồng giả cách là không có căn cứ vì việc mua bán nhà là có thật nên ông đề nghị

Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu và quyền S dụng của ông Kiện A, yêu cầu ông M, bà H giao trả lại nhà đất nêu trên cho ông Kiện A.

Tuy nhiên tại đơn rút đơn phản tố đề ngày 17/4/2018, ông Kiện A đã rút lại yêu cầu buộc ông M và những thành viên trong gia đình phải trả lại nhà đất vì hiện ông Kiện A đã bán nhà đất trên cho người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Xuân S trình bày: Vào ngày 20/01/2018, tại Văn phòng công chứng T1, ông Phan Tiến H, bà Nguyễn Nguyệt N đã ký hợp đồng công chứng số 00001611 bán nhà và đất tại H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Xuân S với giá 1.000.000.000 đồng. Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông S đã hoàn tất các thủ tục đăng bộ, sang tên vào ngày 07/02/2018.

Nguyên nhà và đất này trước đây thuộc sở hữu của ông M, bà H. Sau đó, ông M, bà H đã chuyển nhượng cho ông Lư Văn Kiện A vào ngày 12/12/2005. Ngày 18/01/2007, nhà và đất đã được đăng bộ sang tên ông Kiện A.

Năm 2013, ông A bán lại nhà và đất cho ông Phan Tiến H và bà Nguyễn Nguyệt N, sau đó bà N, ông H bán lại nhà và đất trên cho ông Lê Xuân S như trình bày trên. Từ năm 2005 cho đến nay gia đình ông M vẫn ở trong căn nhà này. Sau khi mua lại nhà và đất, ông S đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông M trả nhà nhưng gia đình ông M không thực hiện. Việc ông mua bán nhà trên là hợp pháp và Ny tình nên việc gia đình ông M cố tình không trả nhà cho ông S là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Nay, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông M, bà H và các thành viên khác trong gia đình phải giao trả lại cho ông S căn nhà nêu trên Ny sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Chu Thị S (là vợ của ông S) trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông S về việc chồng bà nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Nay khi nhận nhà thấy có người ở trong nhà nhưng bà N nói nhà đó đang cho thuê vài hôm nữa họ sẽ chuyển đi. Sau này, bà S mới biết được việc căn nhà này đang là đối tượng tranh chấp giữa ông M và ông Kiện A. Vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu ông M chuyển đi và trả lại nhà đất nhưng ông M không thực hiện. Nay bà S đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông S.

Bà Nguyễn Nguyệt N trình bày: Bà mua căn nhà số H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Lư Văn Kiện A và bà Nguyễn Thị Đ vào năm 2013. Đến năm 2018 do không có nhu cầu S dụng nên bà đã bán lại căn nhà và đất nêu trên cho ông Lê Xuân S, giá mua bán 1.000.000.000 đồng. Việc mua bán hai bên ký tại phòng công T1 theo Hợp đồng số 00001611. Đến nay, ông S đã có giấy chứng nhận quyền S dụng đất. Bà N đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật. Bà N cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì nội dung bản án của Toà án nhân dân Quận B.

Ông Phan Tiến H trình bày: Vào năm 2013, bà Nguyệt N có nhận chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 26/6, đường số 4, khu phố 2, phường Tăng

Nhơn Phú B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Kiện A. Do tiền chuyển nhượng nhà đất là tiền riêng của bà N nên ngày 05/01/2016, ông H và bà N có văn bản thoả thuận với nội dung nhà đất là tài sản riêng của bà N. Bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền S dụng đất vào ngày 8/12/2015. Vào năm 2018, bà N đã bán nhà đất trên cho ông Lê Xuân S. Khi ra công chứng, do bà N không mang theo giấy thoả thuận tài sản riêng nên phòng công chứng yêu cầu ông H ký hợp đồng mua bán nhà. Ông H cam kết không có ý kiến gì liên quan đến căn nhà nêu trên.

Bà Lê Hồng C và bà Lê Hồng T là người đại diện theo uỷ quyền của bà C trình bày: Bà Lê Hồng C và cả gia đình ông Nguyễn Văn M không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà C đã mượn sổ nhà của ông M để cầm thế chấp cho ông Kiện A thể hiện qua Hợp đồng chuyển nhượng mà ông Kiện A bắt ông M và bà Nguyễn Thị Mai H ký tại Phòng Công chứng E. Đây là quan hệ pháp luật vay tiền thế chấp tài sản chứ không phải là hợp đồng mua bán nhà. Trị giá nhà đất lúc đó (năm 2005) là khoảng 1.000.000.000 đồng. Bà C vay của ông Kiện A 250.000.000 đồng nhưng ra phòng công chứng ông Kiện A buộc phải ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bà C đã trả đủ tiền cho ông Kiện A thông qua người đại diện là bà Nguyễn Thị N nên việc ông M, bà H khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà là có cơ sở nên đề nghị Toà án chấp nhận và bác yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Hà Hữu H trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị Mai H kết hôn năm 2007 nên ông hoàn toàn không biết việc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền S dụng đất ở với ông Lư Văn Kiện A. Ông không có ý kiến tranh chấp gì.

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Đức L trình bày: Vào thời gian năm 2006, lúc đó ông đang giữ chức Phó trưởng công an phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, có tham gia buổi hoà giải về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và ông Lư Văn Kiện A do tư pháp phường triệu tập hoà giải. Ông L nhớ lại, lúc đó bà Lê Hồng C có trình bày bà C là con nuôi của ông M. Bà C đã đi vay một số tiền của ông Kiện A và S dụng giấy chủ quyền nhà của ông M để ràng buộc về mặt pháp lý bằng hợp đồng chuyển nhượng và làm hợp thuê nhà theo sự đồng ý của ông M. Số tiền bà C lấy từ ông Kiện A và vợ chồng ông Cần, bà C sử dụng vào việc trả nợ và chỉ đưa ông M 20.000.000 đồng. Khi tranh chấp, bà C cho biết lấy tiền từ ông Kiện A là 400.000.000 đồng. Theo nội dung các biên bản thoả thuận là sau khi bà C trả đủ tiền cho ông Kiện A (thông qua bà N) thì ông Kiện A có nghĩa vụ ra phòng công chứng ký huỷ hợp đồng chuyển nhượng để trả lại nhà cho ông M. Tuy nhiên, khi bà C đã trả đủ tiền cho bà N thì ông Kiện A không đồng ý ra phòng công chứng ký lại hợp đồng chuyển nhượng như đã thoả thuận.

Ông Nguyễn Văn K trình bày: Từ năm 2001 đến tháng 4 năm 2009, ông Nguyễn Văn K làm cán bộ tư pháp phường Tăng Nhơn Phú B, Quận B. Theo

Biên bản hoà giải ngày 09/01/2009 vào lúc 15 giờ 15 phút, ông K cùng ông Nguyễn Đức L là Phó trưởng công an phường lập biên bản ghi nhận sự thoả thuận của bà Nhung và bà C (bà N với tư cách được ông Kiện A uỷ quyền) về việc thoả thuận bà C giao cho bà Nhung 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng. Sự việc giao tiền các bên không tiến hành tại Ủy ban phường cho nên ông K không chứng kiến. Trong biên bản có ghi bà Nguyễn Thị N đại diện cho ông Lư Văn Kiện A, vì thời gian quá lâu rồi nên ông K không nhớ rõ lúc đó có giấy uỷ quyền hay không. Đồng thời trong nội dung biên bản trên có tên ông Lư Văn Kiện A nhưng do sự việc xảy ra quá lâu nên ông K không nhớ rõ lúc đó ông Kiện A có mặt hay không. Theo ông KhA cảm nhận thì bà Nhung có thân quen hoặc làm ăn chung với ông Kiện A.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 12668 ngày 12/12/2005 được ký giữa ông Kiện A với ông M và bà Mai H là vô hiệu vì đây là hợp đồng giả cách, buộc ông Kiện A phải trả lại nhà đất nêu trên cho ông M.

Bị đơn Ông Lư Văn Kiện A trình bày: Việc ông mua nhà và đất của ông M và bà H là có thật, ông đã trả tiền đủ tiền mua nhà đất cho ông M nhưng do gia đình ông M khó khăn trong việc tìm chỗ ở mới nên ông đã cho thuê lại. Nay ông đã bán nhà cho những người khác nên đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S, buộc ông M và các thành viên trong gia đình phải giao trả lại căn nhà và đất tại số H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Xuân S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Lê Xuân S trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, việc ông nhận chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên từ bà Nguyễn Nguyệt N và ông Phan Tiến Hùng là hợp pháp và tình nên đề nghị Toà án buộc ông M và gia đình bà H phải giao trả căn nhà nêu trên cho ông.

Bà Lê Hồng C trình bày: Bà khẳng định giữa các bên không có việc mua bán nhà mà chỉ có việc bà mượn tiền của ông Kiện A. Sau đó bà bán nhà của bà, bà đã trả tiền cho bà N đại diện cho ông Kiện A, bà đã trả đủ số tiền 400.000.000 đồng cho ông Kiện A thông qua người đại diện là bà Nguyễn Thị Nhung. Nay bà đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Trần Đức D - Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản chất đây là hợp đồng giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản giữa bà Lê Hồng C và ông Lư Văn Kiện A. Bà C đã trả đủ tiền cho ông Kiện A nên yêu cầu Toà án buộc ông Kiện A phải thực hiện nghĩa vụ của mình là trả lại nhà cho ông M.

Ông Trần Việt C – Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Xuân S trình bày: Việc ông S nhận chuyển nhượng căn nhà và đất tại địa chỉ H,

phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là ngay tình, đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Toà án nhân dân Quận B xác định đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, bất động sản là đối tượng tranh chấp tọa lạc tại Quận B nên Toà án nhân dân Quận B thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vụ án thụ lý từ năm 2013 đến nay mới đưa ra xét xử là vi phạm về thời hạn xét xử vụ án. Viện Kiểm sát nhân dân Quận B sẽ tập hợp kiến nghị sau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của nguyên đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Hồng C có căn cứ xác định việc ông Lư Văn Kiện A cho bà Lê Hồng C vay số tiền 250.000.000 đồng, để làm tin và để đảm bảo cho việc bà C trả tiền, ông Kiện A đã yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tại địa chỉ số H, phường Tăng Nhơn Phú A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ biên bản hoà giải lập ngày 09/01/2009, bản tự khai ngày 20/3/2014 của ông Nguyễn Đức L và bản tự khai ngày 04/10/2018 của ông Nguyễn Văn K có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị N với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của ông Lư Văn Kiện A đã nhận đủ số tiền bà C vay của ông Kiện A đồng thời bà N cũng cam kết sau khi nhận đủ tiền, ông Kiện A sẽ ra phòng công chứng ký huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, trả lại nhà đất và giấy chứng nhận cho ông M.

Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có công chứng số 12668 ký ngày 12/12/2005 giữa ông Lư Văn Kiện A với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H về việc chuyển nhượng căn nhà và đất tại địa chỉ số H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho quan hệ vay tài sản giữa bà Lê Hồng C và ông Lư Văn Kiện A.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên do căn nhà nêu trên ông Kiện A đã chuyển nhượng cho nhiều người khác nên để đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Kiện A phải trả lại

giá trị căn nhà nêu trên cho ông M theo giá thị trường và buộc gia đình ông M phải giao trả lại căn nhà và đất nêu trên cho ông Lê Xuân S.

Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 577/2018/DS-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 9 đã quyết định:

Căn cứ Điều a khoản 1 Điều 10, khoản 1 Điều 12 của Luật Nhà ở năm 2014 ;

Căn cứ Điều 104, Điều 166, khoản 1 Điều 167 và Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 ;

Căn cứ khoản 1 Điều 163, Điều 164 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ vào Nghị Quyết 01/2012/NQ-HĐ ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 12668 ký ngày 12/12/2005 giữa nguyên đơn với ông Lư Văn Kiện A đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 198,8 m² trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 54,8 m² thuộc tronton thửa 27 và một phần thửa 30 tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu năm 2003) tại địa chỉ số H phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do giả cách.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Mai H và các thành viên trong gia đình giao trả nhà.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Mai H, bà Lê Hồng C, trẻ Hà Nguyễn Phương U, trẻ Hà Nguyễn Uyên N phải dọn đi chỗ khác sinh sống và trả lại cho ông Lê Xuân S phần đất diện tích 198,8 m² trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 54,8 m² thuộc tronton thửa 27 và một phần thửa 30 tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu năm 2003) tại địa chỉ H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Lư Văn Kiện A là bị đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H giao trả căn nhà tại địa chỉ số H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H phải chịu 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (Mười triệu) đồng do ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AD/2011/03376 ngày 04/02/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B. Trả lại cho ông Nguyễn Văn M và bà

Nguyễn Thị Mai H số tiền tạm ứng án phí 9.800.000 (Chín triệu tám trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Xuân S số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng mà ông S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số: AA/2016/0004447 ngày 24/4/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B.

Hoàn trả cho ông Lư Kiện A số tiền 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng do ông Kiện A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: AD/2011/04263 ngày 23/9/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B.

Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ phải thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 12/11/2018 ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/11/2018 Viện kiểm sát nhân dân Quận B đã ban hành quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm quyết định số 375/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Mai H trình bày: Do thương tình chị C đang bị đòi nợ nên ba tôi và tôi cho chị C mượn giấy chủ quyền nhà đất cầm thế vay tiền, chị C vay tiền của ông Kiện A và đã trả rồi nên yêu cầu ông Kiện A sang tên lại, không đồng ý giao nhà như án sơ thẩm xử.

Luật sư Trần Q người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mai H trình bày: Nếu mua bán nhà thật sự tại sao không có giấy giao tiền cho ông M và bà H là bên bán nhà. Bị đơn mua nhà 14 năm sao không kiện mà để ông M phải kiện, mua bán mà không yêu cầu giao nhà là có vấn đề. Theo ông bà C là người mượn giấy tờ nhà để vay tiền ông Kiện A, bà H còn nhỏ, ông M lớn tuổi nên thiếu hiểu biết, bà C đã trả nợ vay của ông Kiện A thông qua bà N. Vì vậy yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, hậu quả vô hiệu hợp đồng người nào làm người đó chịu.

Ông Lê Xuân S trình bày: Ông M và bà H đủ lớn và hiểu biết để chịu trách nhiệm về việc ký giấy tờ mua bán, có giấy viết tay, có giấy thuê nhà lại. Lúc ông mua nhà đất có giấy tờ hợp pháp công chứng đồng ý ký chứng hợp đồng, ông có đến xem nhà thấy có người ở nhưng có chó nên không vào sát bên trong, bà N nói họ sẽ dọn đi. Ông mua với giá 1.350.000.000 đồng nhưng công chứng ghi giá 1.000.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quá trình tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Việc chuyển nhượng mua bán nhà đất giữa ông Kiện A, ông M và bà H là hợp đồng giả cách vì ông Kiện A không chứng minh được việc giao 400 triệu đồng cho ông M, bà H mà ngược lại bà N xác nhận bà C đã trả 400 triệu vốn và 40 triệu lãi còn 60 triệu

chưa trả hên ra công chứng sang tên lại sẽ trả. Ông M, bà H đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông Kiện A là có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất là hợp đồng giả cách nhằm che giấu cho việc vay mượn tiền của bà C với ông Kiện A. Do quá trình mua bán nhà đất, bà N mua của ông Kiện A sau sang bán cho ông S nhưng ông S không tranh chấp mua bán với bà N. Đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ kết quả trả lời tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H nộp trong thời hạn luật định, thực hiện theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn quy định nên được chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận B ban hành trong thời gian luật định, thực hiện theo đúng quy định tại Điều 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận kháng nghị hợp lệ.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hà Hữu H, bà Nguyễn Nguyệt N, ông Phan Tiến H, Phòng công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh và người làm chứng: ông Nguyễn Đức L, ông Nguyễn Văn K đã có bản tự khai, có đơn đề nghị vắng mặt và xét thấy việc vắng mặt của các đương sự trên tại phiên tòa không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên căn cứ khoản 1 Điều 228 và khoản 1, 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt những đương sự trên là phù hợp quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên căn cứ quy định khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét xử vụ án vắng mặt bà N là theo đúng quy định của pháp luật.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm Tòa án cũng đã triệu tập bà N nhiều lần bằng hình thức niêm yết nhưng bà N vẫn không có mặt tham dự phiên tòa. Xét việc bà N vắng mặt là cố tình tránh mặt không đến phiên tòa, quyền lợi của ông Kiện A liên quan đến sự có mặt của bà N nhưng ông Kiện A vẫn không đưa bà N đến tòa nên ông Kiện A phải chịu nếu có thiệt hại về quyền lợi của ông vì việc vắng mặt này của bà N.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Ông M và bà H không đồng ý bản án sơ thẩm vì ông bà cho là bà Lê Hồng C kệt tiền cần mượn tiền của ông Kiện A nên mượn giấy tờ nhà đất của ông bà để đưa cho ông Kiện A làm tin. Ông Kiện A đòi phải lập hợp đồng công chứng sang tên nhà đất mới cho mượn khi trả lại tiền ông Kiện A sẽ sang tên trả lại nhà đất cho ông M, bà H.

Xét thấy sự việc vay mượn tiền giữa bà C và ông Kiện A là có thật mặc dù không có giấy vay nợ nhưng có sự việc giao trả lại vốn, lãi cho người đại diện ông Kiện A là bà Nguyễn Thị N nhận tiền từ bà C và có biên bản lập của Ủy ban nhân dân phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn K là cán bộ tư pháp phường và ông Nguyễn Đức L là phó công an phường lập các biên bản ngày 10/11/2006, 17/11/2006, 09/01/2009.

Cụ thể là trong quyển sổ tay bà C giao nộp và tại biên nhận ngày 30/12/2008 bà C đã giao trả cho bà N và bà N thừa nhận đã nhận đủ 380 triệu đồng, còn 20 triệu đồng bà C sẽ trả và bà N hẹn ngày 05/01/2009 bà giao lại sổ (GCNQSDĐ) và ký hợp đồng mua bán lại. Kế bên có xác nhận của ông Nguyễn Đức L - phó công an phường ghi bằng chữ của ông L là bà N đã nhận của bà C 380 triệu đồng.

Tiếp theo là biên bản ngày 09/01/2009 ông – phó công an phường và ông K cán bộ tư pháp phường lập biên bản hòa giải ghi nhận nội dung bà N đã nhận từ bà C 380 triệu đồng hôm nay giao nhận thêm 20 triệu đồng, bà N còn đòi phải trả thêm tiền lãi trong năm 2007 và 2008 nên bà C hứa trả thêm 100 triệu tiền lãi trả trong 4 tháng từ tháng 2 đến tháng 6/2009. Ngoài ra biên bản còn có nội dung: Sau khi tôi N nhận đủ tiền sẽ ra công chứng ký sang tên lại cho ông M còn chi phí sang tên do bà C chịu chi phí đó.

Sau đó bà C có góp trả tiền lãi cho bà N, bà C xuất trình được các giấy nhận tiền lãi ngày 03/7/2009, ngày 16/7/2009, ngày 04/9/2009 là 40 triệu đồng còn 60 triệu đồng có giấy cam kết giữa hai bên sẽ giao khi ra công chứng sang tên qua ông M.

Qua các biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân phường A cụ thể là biên bản ngày 09/01/2009 do ông Nguyễn Văn K là cán bộ tư pháp lập và có sự tham dự của ông Nguyễn Đức L - Phó công an phường tham dự thì bà Nguyễn Thị N là người đại diện ông Kiện A đứng ra để giải quyết vụ nợ giữa bà C và ông Kiện A và khi bà C trả nợ xong thì bà N kêu ông Kiện A sang tên trả lại tên chủ quyền nhà đất cho ông M, bà H.

Như phân tích ở trên xác định có cơ sở bà C đã trả tiền nợ của ông Kiện A do bà N là người nhận thay (lúc này bà N xác định là chị ông Kiện A) Còn việc Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định việc giao nhận tiền giữa bà C với bà N sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác do bà C không yêu cầu bà N trả tiền lại. Xét thấy như án sơ thẩm giải quyết tách vụ án ra như vậy là không giải quyết trọn vẹn vụ án vì việc nhận tiền của bà N từ bà C trả là do bà N nhận tiền bà C trả nợ thay cho ông Kiện A và bà N hứa khi nhận xong tiền sẽ kêu ông Kiện A sang tên trả cho ông M như vậy không thể tách ra được mà việc nhận tiền này có điều kiện và có liên quan đến căn nhà H, phường A do ông M sang tên cho ông

Kiện A lúc bà C mượn nợ thì nay khi bà C trả xong nợ thì ông Kiện A phải sang tên trả lại cho ông M như lời bà N hứa trong biên bản lập của Ủy ban phường ngày 09/01/2009. Do có liên quan với nhau nên không thể tách ra giải quyết sau như án sơ thẩm nhận định.

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất H, phường A, quận B giữa bà M, bà H và ông Kiện A ký ngày 12/12/2005 tại Phòng Công chứng số 3 là để đảm bảo cho khoản vay nợ của bà C với ông Kiện A cho nên hợp đồng chuyển nhượng này là hợp đồng giả cách nhằm che giấu cho việc vay mượn nợ, vì vậy hợp đồng vay mượn nợ có hiệu lực.

Do bà Nguyễn Thị N quan hệ là chị của ông Kiện A, biên bản Ủy ban nhân dân phường Alập giữa bà C và bà N là bà N với tư cách đại diện ông Kiện A đứng ra giải quyết với bà C và có nhận tiền từ bà C giao. Bà N cố tình lánh mặt tại tòa mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh địa chỉ của bà N ở 2 nơi bà N còn cư ngụ tại đây, gia đình bà N con bà N nhận giấy triệu tập nhưng bà N cố tình không đến tòa án mà tránh né việc khai báo. Việc vắng mặt của bà N có liên quan đến ông Kiện A, ông Kiện A không đưa bà N đến tòa để xác định rõ việc nhận tiền từ bà C trả nên ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Kiện A ông phải chịu.

Như nhận định của kiểm sát viên VKSND Quận B và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Quận B việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H và ông Kiện A là nhằm che giấu cho việc vay mượn nợ giữa bà C và ông Kiện A nên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 là hợp đồng giả cách là “giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo”, ông M bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và yêu cầu ông Kiện A phải trả tên lại cho ông M, trả lại GCN đối với nhà đất H, phường Alà có căn cứ. Tuy nhiên do có một phần lỗi của ông M bà H là biết bà C mượn nợ nhưng vẫn cho mượn Giấy chứng nhận để làm tin cho việc vay nợ của bà C với ông Kiện A và ông bà còn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Phòng công chứng E là mua bán nhà đất cho ông Kiện A sang tên nhà đất cho ông Kiện A để từ đó ông Kiện A đứng tên chủ quyền và bán sang nhượng cho người khác, năm 2007 ông Kiện A đăng bộ sang tên. Năm 2013 bán cho bà Nguyễn Nguyệt N, sau đó ngày 20/01/2018 bà N và chồng Phan Tiến Hùng bán nhà đất cho ông Lê Xuân S và vợ là bà Chu Thị S, hiện nay ông S là người đang đứng tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất này.

Xét thấy, việc ông Lê Xuân S và vợ ông là bà Chu Thị S mua bán chuyển nhượng nhà đất từ bà Nguyễn Nguyệt N là mua ngay tình hợp pháp có ra công chứng ký mua bán và đăng bộ sang tên, xét căn cứ theo quy định tại khoản 2 điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị coi là vô hiệu*”. Cho nên việc chuyển nhượng mua bán giữa ông S và bà N là ngay tình, thực hiện việc mua bán theo trình tự thủ tục

pháp luật quy định có công chứng mua bán, đã nộp thuế thu nhập, thuế trước bạ, xong đăng bộ sang tên. Ông S là người đang đứng tên chủ sở hữu nhà chủ sử dụng đất này nên cần giữ nguyên tên ông S và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S đòi gia đình bà H giao nhà cho ông S sử dụng, xét thấy yêu cầu này là có căn cứ nên chấp nhận giữ nguyên phần này như án sơ thẩm đã tuyên xử.

Về tranh chấp giữa ông M, bà H với ông Kiện A do ông Kiện A đã đứng tên nhà và đem bán cho bà N nên ông Kiện A có trách nhiệm với ông M bà H là sẽ trả đủ giá trị nhà đất cho ông M bà H theo giá do Hội đồng định giá ngày 10/10/2017 với giá trị nhà và đất hiện nay là 3.679.259.268 đồng. Bà H chồng con bà và những người đang ở trong nhà phải có trách nhiệm giao ngay nhà cho ông S. Ông Kiện A có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền nêu trên.

Do bà C còn thiếu 60 triệu đồng tiền lãi hứa trả khi ông Kiện A sang tên qua nên nay cần trừ trong số tiền bà H được nhận từ ông Kiện A theo tỉ lệ : $(100\% \times 60.000.000 \text{ đồng}) : 500.000.000 \text{ đồng} = 12\%$

$3.679.259.268 \text{ đồng} \times 12\% = 441.511.112 \text{ đồng}.$

Vậy ông Kiện A còn phải giao cho bà H là :

$3.679.259.268 \text{ đồng} - 441.511.112 \text{ đ} = 3.237.748.156 \text{ đồng}$

Số tiền 441.511.112 đồng bà C phải có trách nhiệm trả cho bà H, hai bên tự giải quyết với nhau.

Về án phí dân sự sơ thẩm do ông Kiện A phải thanh toán cho bà H 3.237.748.156 đồng nên ông Lư Văn Kiện A phải chịu án phí là 96.754.963 đồng được trừ vào số tiền 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng do ông Lư Văn Kiện A đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B. Ông Lư Văn Kiện A còn phải nộp thêm 96.554.963 đồng.

Về án phí của các đương sự khác được giữ nguyên như án sơ thẩm tuyên.

Về án phí dân sự phúc thẩm ông M, bà H không phải chịu được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người là 300.000đ.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 129, Khoản 2 Điều 136, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Pháp lệnh và án phí, lệ phí Tòa án năm 2009

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M do bà Nguyễn Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mai H.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn M do bà Nguyễn Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và bà Nguyễn Thị Mai H .

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 12668 ký ngày 12/12/2005 giữa Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lư Văn Kiện A chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 198,8 m² trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 54,8 m² thuộc tronton thửa 27 và một phần thửa 30 tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu năm 2003) tại địa chỉ H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu nhằm che giấu cho việc vay nợ giữa ông Lư Văn Kiện A và bà Lê Hồng C .

Công nhận bà Lê Hồng C đã thanh toán được 440.000.000 đồng nợ của ông Lư Văn Kiện A thông qua bà Nguyễn Thị N. Còn nợ lãi là 60.000.000đ tỉ lệ 12% tính theo giá trị nhà hiện nay thành tiền là 441.511.112 đồng.

Nay Buộc ông Lư Văn Kiện A phải có trách nhiệm trả tiền bằng giá trị nhà và đất số H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn M (do bà Nguyễn Thị Mai H là thừa kế duy nhất) và bà H theo giá trị nhà đất hiện nay là: 3.679.259.268 đồng - 441.511.112 đồng = 3.237.748.156 đồng. Ông Lư Văn Kiện A phải thanh toán ngay 3.237.748.156 đồng cho bà Nguyễn Thị Mai H ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Mai H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Lư Văn Kiện A không hoàn trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Lư Văn Kiện A còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Mai H tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Còn số tiền 441.511.112 đồng bà Lê Hồng C và bà Nguyễn Thị Mai H sẽ tự giải quyết với nhau.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mai H và các thành viên trong gia đình giao trả nhà ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật:

Buộc bà Nguyễn Thị Mai H, ông Trần Hữu H, trẻ Hà Nguyễn Phương U, trẻ Hà Nguyễn Uyên N phải dọn đi khỏi nhà và giao trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật cho ông Lê Xuân S và bà Chu Thị S phần đất diện tích 198,8 m² trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 54,8 m² thuộc tronton thửa 27 và một phần thửa 30 tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu năm 2003) tại địa chỉ H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Lư Văn Kiện A là bị đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H giao trả căn nhà tại địa chỉ H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lư Văn Kiện A.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M (do bà H kế thừa) và bà Nguyễn Thị Mai H phải chịu 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (Mười triệu) đồng do ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Mai H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AD/2011/03376 ngày 04/02/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B. Trả lại cho ông Nguyễn Văn M (do bà H kế thừa) và bà Nguyễn Thị Mai H số tiền tạm ứng án phí 9.800.000 (Chín triệu tám trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Xuân S số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng mà ông S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số: AA/2016/0004447 ngày 24/4/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B.

Ông Lư Văn Kiện A phải chịu án phí là 96.754.963 đồng được trừ vào số tiền 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng do ông Lư Văn Kiện A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AD/2011/04263 ngày 23/9/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B. Ông Lư Văn Kiện A còn phải nộp thêm 96.554.963 đồng.

Án phí Dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị Mai H, ông Nguyễn Văn M không phải chịu, ông M (do bà H kế thừa) được hoàn lại 300.000đ theo biên lai thu số AA/2017/0039936 ngày 16/11/2018, bà H được hoàn trả 300.000đ theo biên lai thu số AA/2017/0039937 ngày 16/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao (Tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao (Tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Thi hành án dân sự Quận B;
- Tòa án nhân dân Quận B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Phan Thị Liên