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: 425/2025/DS-PT
Ngày: 25/4/2025
V/v Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, quyền sở hữu.

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: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Út
Ông Huỳnh Ngọc Quyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
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 Nguyễn Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 25 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, quyền sở hữu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 476/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 980/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3691/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1967.
   Địa chỉ: C T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
   Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1979, có mặt.
   Địa chỉ: 2 P, Phường C, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 005999, quyển số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 25/9/2023 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Ông Phan Gia N, sinh năm 1992.

Địa chỉ: C T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Xuân S, sinh năm 1991, xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: G B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 00003467, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/3/2024 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1. Ông Phan Thế N1, sinh năm 1962.

Địa chỉ: C T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1979, có mặt.

Địa chỉ: 2 P, Phường C, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 007926, quyển số 12/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 14/12/2023 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Bà Huỳnh Ngọc T2, sinh năm 1993.

Địa chỉ: A N, Phường I, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thanh D, sinh năm 1977, có mặt.

Địa chỉ: D P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 006723, quyển số 03/2025TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/3/2025 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Ông Lý Lương Đ, sinh năm 1955, xin xét xử vắng mặt;

3.4. Bà Phùng Tô N2, sinh năm 1957, xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ thường trú: Lầu 02, số A N, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ cư trú: Phòng B Chung cư D, số A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Công ty Cổ phần Đ2.

Trụ sở chính: Tòa nhà CII Tower, số A Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá L – Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: G đường Đ, Khu phố E, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1991, xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ liên lạc: Tòa nhà C, số A Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số 04/GUQ-NSHC ngày 19/3/2025).

3.6. Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: A (Tầng trệt, tầng lửng và tầng 5) T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xuân N3 - Trưởng Văn phòng.

3.7. Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1980, xin xét xử vắng mặt;

3.8. Bà Giáp Thị Minh N4, sinh năm 1982, xin xét xử vắng mặt;

3.9. Trẻ Nguyễn Đăng An H, sinh năm 2023 do ông Nguyễn Đăng K và bà Giáp Thị Minh N4 là người đại diện theo pháp luật, xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Căn hộ B, Cao ốc D, số A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Huỳnh Ngọc T2 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T có ông Nguyễn Đức T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 08/10/2019, bà Nguyễn Thị Thanh T ký giấy chuyển nhượng chung cư Diamond Riverside (giấy tay không công chứng, chứng thực) với bà Phùng Tô N2 tại căn hộ B D địa chi A V, Phường A, Quận H, Tp . với số tiền là 1.950.000.000 đồng. Theo giấy chuyển nhượng thì bà Phùng Tô N2 tiếp tục nộp tiền theo tiến độ của Hợp đồng mua bán căn hộ dự án cao tầng Diamond Riverside số B29- 10/HDMB/DIAMOND ngày 17/10/2018 với chủ dầu tư Công ty Cổ phần Đ2 đến khi bà N2 được nhận chuyển nhượng căn hộ nêu trên thì hai bên sẽ tiến hành chuyển nhượng căn hộ tại Văn phòng công chứng.

Sau khi bà Phùng Tô N2 nhận căn hộ trên, thì bà T có nhờ con ruột là ông Phan Gia N đứng tên giùm ký hợp đồng chuyển nhượng, mua bán căn hộ theo Văn bản chuyển nhượng "Hợp đồng mua bán căn hộ" với ông Lý Lương Đ1 và bà Phùng Tô N2 do Văn phòng C2 chứng nhận số 018048, quyển số 06/2021TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/6/2021 tại căn hộ nêu trên. Đồng thời, ngay sau khi hợp dồng hoàn thành thì bà T đã thanh toán toàn bộ số tiền mua căn hộ nêu trên là 1.950.000.000 đồng cho bà Phùng Tô N2. Cùng ngày 18/6/2021 ông Phan Gia N có lập giấy cam kết đứng tên giùm căn hộ nêu trên cho bà T.

Ngày 30 tháng 03 năm 2023 ông Phan Gia N tự ý lập văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng với bà Huỳnh Ngọc T2, theo văn bản công

chứng số 006088, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chúng Hoàng Xuân N3 chứng nhận đối với căn hộ trên. Việc ông N lập văn bản nêu trên là trái với giấy cam kết đứng tên giùm mà ông N cam kết trước đó với bà T. Bà T đã nhiều lần đề nghị ông Phan Gia N và con dâu là bà Huỳnh Ngọc T2 hủy văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng nêu trên và chuyển nhượng lại căn hộ, bàn giao căn hộ và chìa khóa cho tôi. Tuy nhiên, ông N và bà T2 cố tình lẩn tránh, không thực hiện theo yêu cầu của bà T. Hiện toàn bộ giấy tờ bản chính căn hộ nêu trên do bà Huỳnh Ngọc T2 nắm giữ và căn hộ trên không có người ở, đồng thời bà Huỳnh Ngọc T2 đang giữ chìa khóa căn hộ trên. Nay, bà T yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng giữa ông Phan Gia N và bà Huỳnh Ngọc T2 công chứng số 006088, quyển số 03/2023TP/CC-SCC-HDGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/3/2023.

- Buộc ông Phan Gia N và bà Huỳnh Ngọc T2 giao, trả lại căn hộ B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc Cao ốc D tai địa chi Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T.

- Buộc ông Phan Gia N chuyển nhượng lại căn hộ B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc Cao ốc D tai địa chỉ Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T.

- Trong trường hợp Phan Gia N không chuyển nhượng căn hộ B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc Cao ốc D tại địa chỉ Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T thì Tòa án công nhận bà T là chủ sở hữu căn hộ B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc cao ốc Diamond Riverside tai địa chi A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và tuyên cho bà T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm giấy tờ sở hữu căn hộ trên.

Tại phiên toà, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T tự nguyện hỗ trợ cho bà Huỳnh Ngọc T2 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền di dời khi bà T2 bàn giao căn hộ trên lại cho bà T. Bà Nguyễn Thị Thanh T không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền bà T2 thu được từ việc cho thuê căn hộ B29-10 tại tầng 29 thuộc Cao ốc D tại Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Phan Gia N có bà Thái Thị Xuân S là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Phan Gia Nghĩa L1 con ruột của bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Phan Thế N1, bà T là người trực tiếp thương lượng và mua căn hộ tại B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc cao ốc Diamond Riverside tại địa chỉ A V, Phường A,

Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Phùng Tô N2 và ông Lý Lương Đ với số tiền là 1.950.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) và có làm giấy tay mua bán. Đến ngày 18/6/2021 hai bên đã ký văn bản chuyển nhượng "Hợp đồng mua bán căn hộ" thì bà Nguyễn Thị Thanh T đi du lịch không về kịp nên nhờ ông Phan Gia N dứng tên dùm và ông N có làm giấy tay cam kết nên ngày 18/6/2021 ông Phan Gia N đã ký văn bản chuyển nhượng "Hợp đồng mua bán căn hộ" do Văn phòng C2 chứng nhận số 018048, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/6/2021.

Việc nhận chuyển nhượng đã được Văn phòng C2 chứng nhận đúng quy định pháp luật, sau đó ông N cũng đã nộp hồ sơ gởi đến chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ2 và có xác nhận của Công ty vào ngày 30/6/2021 đồng ý cho ông N tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán số B29-10/HDMB/DIAMON đã ký ngày 17/10/2018. Ngày 30/3/2023 tại Văn phòng C2 ông N và bà T2 có lập văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng số công chứng: 006088, quyển số 03/2023TP/CC-SCC-HĐGD ngày 30/3/2023.

Ông N đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, đồng ý trả lại căn nhà trên cho nguyên đơn, do thực tế căn nhà đang tranh chấp không phải là tài sản của ông N và bà T2, ông N chỉ đứng tên dùm bà T, mọi giao dịch và thanh toán tiền mua căn hộ trên là do bà T thực hiện với bà N2, lời khai của bà T và bà N2 là đúng, bà T mới thực sự là người trực tiếp thương lượng và mua căn hộ tại B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc cao ốc Diamond Riverside tại địa chỉ A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Phùng Tô N2 và ông Lý Lương Đ với số tiền là 1.950.000.000 đồng (một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) và ông N không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc bà T2 và ông N trả lại căn hộ B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc Cao ốc D tại địa chỉ A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh vì đây là tài sản riêng của vợ chồng bà, bà T2 không có bất kỳ giao dịch nào với bà T. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì đây là tài sản chung của bà và ông N, ông N đã tự nguyện làm Văn bản thỏa thuận cho phần tài sản của ông N cho bà T2 theo đúng pháp luật và không trái đạo đức nên bà không chấp nhận. Hiện nay căn hộ trên bà T2 có cho ông Nguyễn Đăng K thuê ở cùng vợ là Giáp Thị Minh N4 và con là Nguyễn Đăng An H, hai bên có ký Hợp đồng thuê nhà. Bà T2 khai bà đã bỏ tiền ra để làm lại nội thất căn hộ trên với số tiền là 300.000.000 đồng, đây là tiền cá nhân của bà không phải là tiền chung của vợ chồng. Bà T2 xác

định không có yêu cầu độc lập về số tiền này vì căn nhà trên là thuộc quyền sở hữu của bà T2 nên bà mua sắm và sửa về phần nội thất là tài sản của riêng bà để hoàn chỉnh căn nhà. Bà T2 xác nhận vào ngày 01/4/2024 bà T2 có được Tòa án lập biên bản lấy lời khai và giải thích về quyền được yêu cầu độc lập trong vụ án. Nay bà T2 xác nhận bà không có yêu cầu gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thế N1 có ông Nguyễn Đức T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Phan Thế N1 là chồng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh T, có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Ông N1 có biết việc bà T mua căn hộ tại B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc cao ốc Diamond Riverside tại địa chỉ A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Phùng Tô N2 và ông Lý Lương Đ với số tiền là 1.950.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) đây là tiền riêng của bà T, ông N1 không có đóng góp số tiền mua căn hộ nêu trên và cam kết không có tranh chấp đến số tiền bà T đã bỏ ra mua căn hộ từ bà Phùng Tô N2 nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Lương Đ làm đơn xin vắng mặt tại phiên toà nhưng có lời trình bày: Tại bản tự khai ngày 20/3/2024 của ông Lý Lương Đ là ông Đ và bà Phùng Tô N2 là vợ chồng hợp pháp và có ký Hợp đồng mua bán căn hộ tại B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc Cao ốc D tại địa chỉ A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Cổ phần Đ2. Vào ngày 08/10/2019 ông bà có ký Giấy chuyển nhượng căn hộ trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T, theo thỏa thuận tại giấy chuyển nhượng thì bà T đưa tiền cho bà N2 và ông Đ để bà N2 và ông Đ tiếp tục nộp tiền theo tiến độ của hợp đồng mua bán. Sau khi bà N2 và ông Đ nhận căn hộ thì hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng. Đến ngày nhận căn hộ từ Công ty Cổ phần Đ2, ông Đ có yêu cầu bà T ra công chứng để làm thủ tục sang tên, bà T nói hiện bà đang đi du lịch ở xa không về kịp nên yêu cầu ông Đ ra công chứng sang tên cho Phan Gia Nghĩa là con trai của bà T. Ngày 18/6/2021 tại Văn phòng C2 bà N2 và ông Đ đã ký văn bản chuyển nhượng "Hợp đồng mua bán căn hộ" cho ông Phan Gia N theo yêu cầu của bà T do Văn phòng C2 chứng nhận số 018048, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/06/2021. Ông Đ xác nhận bà T là người trực tiếp chuyển tiền cho bà nữ để mua căn hộ trên. Hai bên giao dịch bằng hình thức trả tiền mặt. Ông Đ có nhận được thông báo thụ lý vụ án số 224 ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, theo nội dung thông báo. Ông Đ được biết bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện ông Phan Gia N để đòi lại tài sản là

căn hộ như trên. Ông Đ không có ý kiến và bất cứ yêu cầu gì trong vụ án vì ông Đ đã chuyển nhượng và nhận đủ tiền mua bán căn hộ trên. Do thường xuyên đi xa nên ông Đ xin phép và có đơn xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và bảo lưu ý kiến trình bày của mình.

Theo bản tự khai ngày 12/3/2024 và ngày 09/8/2024 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phùng Tô N2 làm đơn xin vắng mặt tại phiên toà nhưng có lời trình bày: Vào ngày 17/10/2018, bà Phùng Tô N2 có ký hợp đồng mua bán căn hộ dự án cao tầng Diamond Riverside tại văn phòng công ty cổ phần Đ2 để mua căn hộ B29-10 tại tầng thuộc cao ốc Diamond R địa chỉ tại Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích sử dụng căn hộ là 66,8304m^2, diện tích sàn xây dựng 72.25m^2, giá bán căn hộ là 1.496.379.705 đồng (Một tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi chín ngàn bảy trăm lẻ năm đồng) Dự kiến hoàn thành giao nhà năm 2020 đóng theo tiến độ mà bà N2 đã thanh toán cho công ty tổng số tiền là 706.041.775 đồng (Bảy trăm lẻ sáu triệu không trăm bốn mươi mốt ngàn bảy trăm bảy mươi lăm đồng). Do không có nhu cầu sử dụng nhà ở nữa nên bà N2 bán lại căn hộ trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T. Thoả thuận miệng và ghi giấy tay giá 1.950.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Chị T đưa tiền cho bà N2 để đóng theo hợp đồng mua bán căn hộ đúng tiến độ đã ký trong hợp đồng. Tổng số tiền là 763.616.864 đồng (Bảy trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm mười sáu ngàn tám trăm sáu mươi bốn đồng). Nếu muốn sang tên phải đóng thêm cho công ty 1.5% hoặc là 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng). Ngày 08/10/2019 bà T đưa tiền mặt cho bà N2 số tiền là 1.186.041.775 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi sáu triệu không trăm bốn mươi mốt ngàn bảy trăm bảy mươi lăm đồng). Ngày 08/10/2019 có ghi giấy. Sau khi bà N2 nhận căn hộ từ công ty bàn giao thì bà N2 với bà T tiến hành làm thủ tục mua bán căn hộ, sang tên cho bà T tại phòng công chứng. Khoảng tháng 12 năm 2020 bà N2 nhận nhà từ công ty thì kêu bà T ra phòng công chứng để làm thủ tục sang tên nhưng bà T nói hiện bà đang đi du lịch ở xa không kịp về nên yêu cầu bà N2 ra công chứng sang tên cho con trai của bà T là Phan Gia N đứng ký tên hợp đồng. Ngày 18/6/2021 tại Văn phòng C2 vợ chồng bà N2 và ông Lý Lương Đ ký văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho ông Phan Gia N theo yêu cầu của bà T. Bà N2 xác nhận thực tế người mua nhà của bà N2 là bà Nguyễn Thị Thanh T trực tiếp giao tiền và chuyển nhượng mua bán căn hộ trên, thanh toán là trả tiền mặt. Bà T đã giao đủ tiền mua bán căn hộ trên và trả trực tiếp cho bà N2. Bà N2 đã nhận Thông báo thụ lý vụ án và Toà mời làm việc. Do bận công việc thường xuyên vắng nhà. Bà N2 yêu cầu Toà án cho phép bà N2 vắng mặt các buổi làm

việc hoà giải, giải quyết xét xử vụ án. Ông Phan Gia N chỉ đứng tên dùm trên giấy tờ mua bán căn hộ trên dùm cho bà T.

Theo bản tự khai ngày 05/9/2024 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ2 có người đại diện hợp pháp là bà Hoàng Thị Q làm đơn xin vắng mặt tại phiên toà nhưng có lời trình bày: Ngày 17/10/2018 Công ty cổ phần Đ2 có ký hợp đồng mua căn hộ B29-10 với bà Phùng Tô N2. Ngày 22/6/2021 Công ty cổ phần Đ2 có nhận được Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ B29-10 giữa ông Lý Lương Đ, bà Phùng Tô N2 và ông Phan Gia N. Ngày 30/6/2021 Công ty cổ phần Đ2 đã ký xác nhận về việc chấm dứt giao dịch với bà Phùng Tô N2 và tiếp tục giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông Phan Gia N. Ngày 30/3/2023 Công ty cổ phần Đ2 có nhận được Văn bản thoả thuận chia tài sản chung của vợ chồng giữa ông Phan Gia N và bà Huỳnh Ngọc T2. Sau đó công ty có nhận được thông báo thụ lý vụ án số 224/2023/TLST-DS ngày 29/11/2023 của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung thông báo công ty được biết bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện ông Phan Gia N để đòi lại căn hộ như trên. Trên đây là toàn bộ lời khai của đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, công ty không có ý kiến hay bất kỳ yêu cầu độc lập gì và bảo lưu toàn bộ nội dung trình bày theo bản tự khai này. Do thường xuyên đi công tác nên xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Theo Công văn số 531/CV-CCHXN ngày 20/12/2023 về việc xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và Công văn số 530/CV-CCHXN ngày 20/12/2023 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có người đại diện theo pháp luật ông Hoàng Xuân N3 trình bày: Ngày 16/12/2023, Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây được gọi là Văn P) nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 224/2023/TLVA ngày 29/11/2023 của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự số 224/2023/TB-TLVVA ngày 29/11/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" đối với căn hộ ký hiệu số B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc Cao ốc D tại địa chỉ A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo Điều 23,199 và 228 vụ kiện do Toà án sơ thẩm thụ lý Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bằng văn bản này Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh xin được Toà án cấp sơ thẩm được phép vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Toà. Lý do: Ý kiến của Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh về việc công chứng "Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 018048, ngày 18/6/2021 và Văn bản thoả thuận chia tài sản chung của vợ chồng số 006088, ngày

30/3/2023" được đã thể hiện tại Văn bản số 530/CV-CCHXN ngày 20/12/2023, Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định: Văn bản thoả thuận chia tài sản chung của vợ chồng số 006088, ngày 30/3/2023 do Văn phòng C2 chứng nhận đã được Công chứng viên Văn phòng chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Ý kiến của Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu huỷ Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 018048, ngày 18/6/2021 và huỷ văn bản thoả thuận chia tài sản chung của vợ chồng số 006088, ngày 30/3/2023 cùng do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Theo bản tự khai ngày 05/9/2024, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đăng K, Giáp Thị Minh N4 làm đơn xin vắng mặt tại phiên toà nhưng có lời trình bày: Ông Nguyễn Đăng K và bà Giáp Thị Minh N4 cùng một con nhỏ tên Nguyễn Đăng An H thuê căn hộ B29-10 tại tầng (tầng có căn hộ) 29 thuộc Cao ốc D tai địa chỉ Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (căn nhà đang tranh chấp trong vụ án) từ ngày 01/02/2024 cho đến nay. Ông K và bà N4 không có công sức đóng góp, sửa chữa, làm mới nhà chỉ là thuê ở, cam kết khi có quyết định giao nhà sẽ bàn giao trả nhà. Ông K và bà N4 xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hoà giải, xét xử tại Toà. Nếu phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn thì yêu cầu báo trước 30 ngày và xin lại tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 476/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ:

- Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 68; Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117; Điều 119; Điều 122; khoản 1, khoản 2 Điều 131; Điều 158; Điều 275; Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Khoản 8 Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Luật Phí và Lệ phí năm 2015; điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban

Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng giữa ông Phan Gia N với bà Huỳnh Ngọc T2, số công chứng: 006088, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HDGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/03/2023. Buộc bà Huỳnh Ngọc T2 giao trả lại căn hộ B29-10 tại tầng 29 thuộc Cao ốc D tại Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Căn hộ B29-10 tại tầng 29 thuộc cao ốc D tại Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh T. Bà Nguyễn Thị Thanh T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm giấy tờ sở hữu căn hộ trên.

2. Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị Thanh T tự nguyện hỗ trợ cho bà Huỳnh Ngọc T2 số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền di dời khi bà T2 bàn giao căn hộ trên lại cho bà T. Bà Nguyễn Thị Thanh T không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền bà Huỳnh Ngọc T2 thu được từ việc cho thuê căn hộ B29-10 tại tầng 29 thuộc Cao ốc D tại Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 14/3/2024 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2024/QĐ-BPBĐ ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc thi hành án.

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

Ngày 04/10/2024, bà Huỳnh Ngọc T2 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp Đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ông Nguyễn Đức T1 – Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thế N1 giữ nguyên yêu cầu

khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Ngọc T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Hồ Thanh D – Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc T2 trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc: Bà T2 và bị đơn ông Phan Gia N trước khi ly hôn đã cùng đóng góp tiền để mua căn hộ số B, Tầng B Cao ốc D - số A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, vợ chồng bà không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà Nguyễn Thị Thanh T để mua căn hộ này. Từ sau khi nhận chuyển nhượng căn hộ từ ông Lý Lương Đ, bà Phùng Tô N2 đến nay, bà T2 là người nhận bàn giao, trực tiếp quản lý, sử dụng, sửa chữa, trang trí nội thất và ký hợp đồng cho ông Nguyễn Đăng K, bà Giáp Thị Minh N4 thuê căn hộ này. Căn hộ này là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và ông N, bà T2 đã ký Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng số công chứng 006088, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2023 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét xác định căn hộ B29-10 là tài sản riêng của bà T2, từ đó sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tại giai đoạn xét xử phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc T2 là không có cơ sở, cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T2, 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Ngày 30/9/2024, Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và tuyên án. Ngày 04/10/2024, bà Huỳnh Ngọc T2 nộp Đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà T2 đã nộp còn trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn thông báo nên Đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo trình tự xét xử phúc thẩm.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm ngày 25/3/2024 và 14/4/2024, các đương sự bao gồm: bà Thái Thị Xuân S – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; ông Lý Lương Đ, bà Phùng Tô N2, Công ty Cổ phần Đ2, Văn phòng C2, ông Nguyễn Đăng K, bà Giáp Thị Minh N4, trẻ Nguyễn Đăng An H do ông Nguyễn Đăng K và bà Giáp Thị Minh N4 đại diện theo pháp luật – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có Đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ dự án cao tầng Diamond Riverside ngày 17/10/2018 giữa bên bán là Công ty Cổ phần Đ2 và bên mua là bà Phùng Tô N2 đối với căn hộ S, Tầng B Cao ốc D - số A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Căn hộ B29-10) kèm theo 04 Phụ lục hợp đồng; các Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000741 ngày 31/5/2019, 0003117 ngày 31/7/2019, 0007951 ngày 30/11/2020, 0008853 ngày 31/12/2020; Biên bản bàn giao căn hộ ngày 30/12/2020; Văn bản xác nhận tiền thanh toán căn hộ B29-10 ngày 18/6/2021, Giấy xác nhận ngày 18/6/2021, Văn bản gửi Chi cục Thuế ngày 18/6/2021 và Bản tự khai ngày 05/9/2024 của Công ty Cổ phần Đ2, có đủ cơ sở xác định bà Phùng Tô N2 là người đứng tên nhận chuyển nhượng Căn hộ B29-10 từ bên bán là Công ty Cổ phần Đ2.

Căn cứ Giấy chuyển nhượng chung cư Diamond Riverside ngày 08/10/2019, các Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000741 ngày 31/5/2019, 0003117 ngày 31/7/2019, 0007951 ngày 30/11/2020, 0008853 ngày 31/12/2020; Biên bản bàn giao căn hộ ngày 30/12/2020; Văn bản xác nhận tiền thanh toán căn hộ B29-10 ngày 18/6/2021; Bản khai ngày 20/3/2024 của ông Lý Lương Đ; Bản khai ngày 12/3/2024, 18/9/2024 của bà Phùng Tô N2; Bản khai ngày 05/9/2024 của Công ty Cổ phần Đ2, có đủ cơ sở xác định giữa bà Phùng Tô N2 và bà Nguyễn Thị Thanh T có thỏa thuận chuyển nhượng Căn hộ B29-10 cho bà T sau khi

đóng hết phí cho Công ty Đ2 Bảy theo Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 17/10/2018; bà N2 là người thực hiện hợp đồng và thanh toán tiến độ mua căn hộ cho Công ty Đ2.

Ngày 18/6/2021, ông Lý Lương Đ, bà Phùng Tô N2 và ông Phan Gia N ký Văn bản chuyển nhượng "Hợp đồng mua bán căn hộ" số công chứng 018048, quyển số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số B29-10 ngày 17/10/2018 (ký với Công ty Đ2). Cùng ngày 18/6/2021, ông Phan Gia N ký Giấy cam kết đứng tên giùm bà T tại Văn bản chuyển nhượng "Hợp đồng mua bán căn hộ" nêu trên có nội dung "Tôi làm giấy cam kết này xác nhận sự việc như sau: Tôi đứng tên giùm căn hộ nêu trên cho mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Thanh T. Toàn bộ số tiền mua căn hộ nêu trên do mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Thanh T bỏ ra và thanh toàn trực tiếp cho bà Phùng Tô N2. Trong trường hợp mẹ tôi yêu cầu chuyển nhượng lại căn hộ nêu trên cho mẹ thì tôi cam kết chuyển nhượng lại cho mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Thanh T mà không đòi hỏi bất kỳ chi phí do việc đứng tên giùm căn hộ nêu trên"; Bản khai ngày 20/3/2024 của ông Lý Lương Đ; Bản khai ngày 12/3/2024, 18/9/2024 của bà Phùng Tô N2; xác nhận chuyển nhượng ngày 30/6/2021 của Công ty Cổ phần Đ2, có đủ cơ sở xác định ông Đ, bà N2 đã chuyển nhượng đối tượng là Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 17/10/2018 (với Công ty Đ2) cho bà T; giữa bà T và ông N đã xác lập quan hệ ông Nghĩa là người đứng tên giùm bà T trên Văn bản chuyển nhượng "Hợp đồng mua bán căn hộ" ngày 18/6/2021 công chứng tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét, công nhận quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với căn hộ B, Tầng B Cao ốc D - số A V, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Ngày 30/3/2023, dù biết mình là người đứng tên giùm bà T trên các văn bản liên quan đến việc nhận chuyển nhượng và tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số B29-10/HĐMB/DIAMOND ngày 17/10/2018 với Công ty Cổ phần Đ2, ông N vẫn ký Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng số công chứng 006088, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD với bà Huỳnh Ngọc T2, để lại toàn bộ quyền tài sản của mình trong căn hộ S cho bà T2, là thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối ngay tại thời điểm giao kết theo Điều 122 và 127 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các Điều 122, 127, khoản 1 và khoản 2 Điều 131, Điều 158, 275 và 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc T2 và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu:

[3.1] Đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 01/4/2025 của bà T2 có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu) và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T2 trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo tại Đơn kháng cáo ngày 30/9/2024 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiếp tục xem xét yêu cầu kháng cáo ban đầu của bà T2 tại Đơn kháng cáo ngày 30/9/2024.

Bà T2 trình bày ngày 24/9/2020 đã rút số tiền 600.000.000 đồng và tiền mặt 250.000.000 đồng, tổng cộng đã đưa cho ông N 850.000.000 đồng tiền mặt để ông N thanh toán tiền mua căn hộ B29-10. Tuy nhiên, Giấy xác nhận số dư ngày 01/10/2024 thể hiện số dư tồn tại trên tài khoản tại thời điểm ngày 24/9/2020 theo đề nghị xác nhận của khách hàng, không có nội dung nào liên quan đến việc thanh toán tiền mua bán căn hộ B29-10; bà T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho ông N mua căn hộ hoặc giao tiền cho người đứng tên căn hộ là ông Đ, bà N2; phần trình bày của bà T2 không được thừa nhận từ ông N, người bán căn hộ (ông Đ, bà N2) hoặc chủ đầu tư quản lý căn hộ Công ty Cổ phần Đ2, nên không có cơ sở chấp nhận.

Bà T2 cho rằng ông N đứng tên nhận chuyển nhượng căn hộ B29-10 từ ông Đ, bà N2 là tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung vợ chồng; đến ngày 30/3/2023, bà T2 và ông N đã ký Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng nên đây là tài sản riêng của bà T2. Như đã phân tích tại mục [2.1] và [2.2] về việc ông Nghĩa là người đứng tên giùm bà T trên Văn bản chuyển nhượng "hợp đồng mua bán căn hộ" ngày 18/6/2021 với ông Đ, bà N2 và Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung tài sản chung vợ chồng ngày 30/3/2021 vô hiệu tại thời điểm giao kết, Hội đồng xét xử xét không chấp nhận phần trình bày này của bà T2.

[3.2] Ngoài ra, bà T2 trình bày bà và ông N cùng thực hiện việc mua bán căn hộ trong thời kỳ hôn nhân nhưng tại Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 18/6/2021, Giấy xác nhận ngày 28/6/2021, Giấy xác nhận ngày 22/3/2023 đều thể hiện ông Nghĩa là người đứng tên và thực hiện các giao dịch với người bán căn hộ cũng như chủ đầu tư quản lý căn hộ. Đồng thời, bà T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, trong thời gian từ ngày 18/6/2021 đến ngày 30/3/2023, bà cùng với ông N đã tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số B29-10/HĐMB/DIAMOND ngày 17/10/2018 giữa bà

Phùng Tô N2 và Công ty Cổ phần Đ2 được ghi nhận tại Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 18/6/2021 giữa ông Đ, bà N2 và ông N.

Bà T2 trình bày mình là người nhận bàn giao, quản lý, sử dụng căn hộ cho thuê nhưng sau khi ký Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng ngày 30/3/2023, bà T2 cũng không thông báo, đăng ký với chủ đầu tư, không thực hiện thủ tục xác lập quyền sở hữu đối với căn hộ nêu trên theo nội dung M, Điều 1 Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng ngày 30/3/2023 và quy định của pháp luật có liên quan.

Hơn nữa, tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 14/6/2024, Đơn kháng cáo ngày 04/10/2024, Đơn kháng cáo bổ sung ngày 01/4/2025, bà T2 trình bày bà và ông N cùng góp tiền và cùng thực hiện việc mua bán căn hộ B29-10 trong khi tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 01/4/2024 được bà T2 xác nhận ghi đúng lời khai của bà, nội dung: "Căn hộ này do ông N tự mua bằng tiền riêng của ông N... Ông N mua lại của bà Phùng Tô N2 và ông Lý Lương Đ, phương thức thanh toán thế nào tôi không biết" là mâu thuẫn.

Ngày 30/3/2023, bà T2 và ông N ký Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng. Ngày 27/10/2023, Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý vụ án hôn nhân gia đình sơ thẩm giữa nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T2 và bị đơn ông Phan Gia N. Ngày 23/02/2024, bà T2 được tống đạt Thông báo thụ lý vụ án số 224/2023/TLST-DS ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân Quận 8 về việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và bị đơn ông Phan Gia N. Ngày 18/3/2024, bà T2 được Tòa án nhân dân Quận 8 tống đạt Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 12/3/2024 cấm bà T2, ông N chuyển dịch quyền về tài sản đối với căn hộ B29-10. Ngày 30/9/2024, Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm và tuyên án vụ án tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bô văn bản công chứng vô hiệu và quyền sở hữu, bà T2 có mặt tại phiên tòa. Quá trình giải quyết vụ án dân sự giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Phan Gia N, bà T2 trình bày căn hộ B29-10 là tài sản chung của bà và ông N. Tuy nhiên, tại Biên bản ghi nhận sự tự nguyện ly hôn và hòa giải thành ngày 03/10/2024 và Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 775/2024/QĐST-HNGĐ ngày 11/10/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, bà T2 xác định giữa bà và ông N không có tài sản chung, là mâu thuẫn.

[3.3] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2024, Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 14/6/2024, Biên bản giải thích ngày

14/6/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc T2 đều xác định trong trường hợp Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 30/3/2023 bị vô hiệu, bà T2 cũng không có yêu cầu độc lập liên quan đến việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu hoặc tranh chấp số tiền bà đã bỏ ra làm lại nội thất căn hộ B29-10 trong vụ án này. Các đương sự khác trong vụ án đều xác định không có yêu cầu liên quan đến việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên.

[4] Hội đồng xét xử, xét thấy cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 14/3/2024 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2024/QĐ-BPBĐ ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc thi hành án.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng quy định của pháp luật để xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Huỳnh Ngọc T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 476/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng giữa ông Phan Gia N với bà Huỳnh Ngọc T2, số công chứng: 006088, quyển số 03/2023TP/CC-SCC-HDGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/33/2023. Buộc bà Huỳnh Ngọc T2 giao trả lại căn hộ B29-10 tại tầng 29 thuộc Cao ốc D tại Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Căn hộ B29-10 tại tầng 29 thuộc cao ốc D tại Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh T. Bà Nguyễn Thị Thanh T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm giấy tờ sở hữu căn hộ trên.

2. Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị Thanh T tự nguyện hỗ trợ cho bà Huỳnh Ngọc T2 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền di dời khi bà T2 bàn giao căn hộ trên lại cho bà T. Bà Nguyễn Thị Thanh T không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền bà Huỳnh Ngọc T2 thu được từ việc cho thuê căn hộ B29-10 tại tầng 29 thuộc Cao ốc D tại Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 14/3/2024 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2024/QĐ-BPBĐ ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc thi hành án.

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

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Phan Gia N phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp về quyền sở hữu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Phan Gia N phải chịu.

H1 lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.250.000 đồng (Ba mươi lăm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0036359 ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Ngọc T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030425 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 8;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8;
- Đương sự;
- Lưu (T19).

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

Nguyễn Tiến Dũng