

**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: 717/2021/HNGĐ-PT

Ngày: 22-12-2021

V/v: Tranh chấp chia tài sản sau khi  
ly hôn; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp  
đồng mua bán nhà; Tranh chấp  
quyền sở hữu nhà.

**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: Bà Trần Thị Lệ Uyên

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Phương

Bà Hoàng Thị Bích Duyên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mỹ Tây – 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:** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2021/TLPT-HNGĐ ngày 30 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà; Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án sơ thẩm số 364/2021/HNGĐ-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4602/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hà Minh P, sinh năm 1969.

*Địa chỉ:* 1136 Đường A, Phường 12, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Trung H, sinh năm 1995.

*Địa chỉ:* 24 Đường số 5, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn H - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Minh Đ, sinh năm 1971(vắng mặt).

*Địa chỉ:* 205/50 T, Phường 4, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Thanh Hoàng L, sinh năm 1977 (xin vắng mặt).

*Địa chỉ:* 80B V, Phường 10, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1976 (xin vắng mặt).

*Địa chỉ:* 3/49 G, Phường 15, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Việt C, sinh năm 1990.

4. Bà Đinh Thúy A, sinh năm 1991 (xin vắng mặt).

*Cùng địa chỉ:* 11A U, Phường 8, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng công chứng L.

*Địa chỉ:* 351/99 P, Phường 13, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng L:* Bà Nguyễn Thị Hằng, sinh năm 1992 (xin vắng mặt).

*Địa chỉ:* 351/99 P, Phường 13, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Phòng công chứng số Q (xin vắng mặt).

*Địa chỉ:* 25/5 V, Phường 4, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hà Minh P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

\* Nguyên đơn ông Hà Minh P do ông Lê Trung H làm đại diện trình bày:

Ông Hà Minh P và bà Lê Thị Minh Đ kết hôn năm 2004 và ly hôn năm 2017 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 198/2017/QĐST-HNGĐ ngày 20/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận B. Trong thời kỳ hôn nhân, ông P và bà Đ tạo lập được căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc căn nhà mua từ bà Phan Thị Phương A và đăng bộ sang tên ngày 12/5/2009. Khi ban hành Quyết định thuận tình ly hôn, Tòa án nhân dân Quận B đã sai sót ghi “Về tài sản chung: Không có”, sau đó Tòa án đã ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung số 56/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 20/10/2017 ghi: “Về tài sản chung: Tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết”.

Từ sai sót của Quyết định công nhận thuận tình ly hôn nêu trên dẫn đến việc bà Đ tự ý bán căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Phương T theo Hợp đồng công chứng số 007183 ngày 01/6/2017 tại Văn phòng công chứng L với số tiền 1.700.000.000 đồng. Ngày

18/4/2018, bà T bán lại căn nhà nêu trên cho ông Nguyễn Việt C theo Hợp đồng công chứng số 014833 tại Phòng công chứng số Q.

Nay ông Hà Minh P yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007183 ngày 01/6/2017 giữa bà Lê Thị Minh Đ và bà Nguyễn Thị Phương T lập tại Văn phòng công chứng L.

Hủy cập nhật nội dung thay đổi ngày 07/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận P tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/3/2002.

2. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014833 do bà Nguyễn Thị Phương T và ông Nguyễn Thanh Hoàng L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Việt C tại Phòng công chứng số Q vào ngày 18/4/2018.

Hủy cập nhật nội dung thay đổi ngày 26/4/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận P tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/3/2002.

3. Chia đôi tài sản là quyền sử dụng đất và căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P yêu cầu được nhận nhà và hoàn tiền theo định giá cho bà Đ.

Đồng thời, ông P tự nguyện hoàn trả cho bà Đ  $\frac{1}{2}$  số tiền 1.170.000.000 đồng là khoản vay chung của vợ chồng mà bà Đ đã trả xong tại Ngân hàng TMCP Tiền Phong chi nhánh Tây Sài Gòn.

\* Bị đơn bà Lê Thị Minh Đ vắng mặt không có lý do.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương T và ông Nguyễn Thanh Hoàng L trình bày:

Ngày 01/6/2017, ông bà mua căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lê Thị Minh Đ và đã thực hiện xong thủ tục cập nhật sang tên. Sau đó, ông bà bán căn nhà trên cho ông Nguyễn Việt C với giá 4.900.000.000 đồng, hai bên đã hoàn tất thủ tục cập nhật sang tên. Trong vụ án này ông bà không có tranh chấp gì.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt C trình bày:

Ngày 18/4/2018, ông mua căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Thanh Hoàng L và bà Nguyễn Thị Phương T với giá 4.900.000.000 đồng, đã cập nhật sang tên xong.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Minh P, ông không đồng ý vì căn nhà trên ông mua ngay tình và hợp pháp, đã được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận. Khi mua nhà, bà T cho ông vào xem nhà, sau khi giao dịch xong bà T giao chìa khóa nhà và giao nhà cho ông, trong lúc ông đi vắng ông P tới thay ổ khóa, ông đã trình báo sự việc với Công an phường. Nay ông nộp đơn yêu cầu độc lập

yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông và yêu cầu ông P không được chiếm giữ nhà bất hợp pháp.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thúy A trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Việt C. Ông C mua căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bằng tiền riêng của Ông C, bà không có đóng góp gì nên không có tranh chấp gì trong vụ án này.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L có văn bản trình bày:

Ngày 01/6/2017, Văn phòng công chứng L chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007183/HĐ-CN giữa bà Lê Thị Minh Đ với bà Nguyễn Thị Phương T. Việc công chứng hợp đồng được Văn phòng công chứng L chứng nhận đúng quy định pháp luật.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số Q có văn bản trình bày:

Ngày 18/4/2018, Phòng công chứng số Q chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014833 giữa bà Nguyễn Thị Phương T, ông Nguyễn Thanh Hoàng L với ông Nguyễn Việt C. Việc công chứng hợp đồng được Phòng công chứng số Q chứng nhận đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 364/2021/HNGĐ-ST ngày 07/5/2021 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 12/2021/QĐ-BSBA ngày 18/5/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Khoản 1 Điều 28, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 227, 228, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 133, 163, 164, 166 Bộ luật dân sự, Điều 33, 34 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 8, 9, 117, 119, 120, 122 Luật nhà ở; Khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Minh P.

Xác định căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Hà Minh P và bà Lê Thị Minh Đ. Buộc bà Đ trả cho ông P  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà và đất được tính thành tiền là 2.391.000.000 đồng (theo kết quả thẩm định giá ngày 17/12/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thương Tín là 5.952.000.000 đồng, trừ số tiền đã trả 1.170.000.000 tại Ngân hàng TMCP G).

Buộc bà Đ trả cho ông P chi phí thẩm định giá là 6.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà Minh P về yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cập nhật chủ

quyền Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Việt C. Xác định nhà đất số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Việt C. Buộc ông Hà Minh P phải bàn giao nhà và đất số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo cập nhật chủ quyền tại hồ sơ số 003070.CN.001 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận P đã cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/3/2002.

Thời hạn thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 17/5/2021, ông Hà Minh P nộp đơn kháng cáo bản án.

#### **Tại phiên toà phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố vô hiệu các hợp đồng mua bán nhà với lý do có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Bà Nguyễn Thị Phương T và ông Nguyễn Việt C không phải là người mua nhà ngay tình, biết nhà đang tranh chấp mà vẫn mua. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, hủy cập nhật thay đổi chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận, giao nhà cho nguyên đơn và hoàn trả ½ giá trị nhà cho bị đơn bà Lê Thị Minh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt C đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền của mình theo Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Nguồn gốc căn nhà tranh chấp là tài sản chung vợ chồng của ông Hà Minh P và bà Lê Thị Minh Đ nên ông P khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn là có căn cứ. Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa bà Đ với bà Nguyễn Thị Phương T, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa bà Đ và ông P ghi “Tài sản chung không có” nên bà Đ đã chuyển nhượng nhà cho bà T. Sau đó Tòa án nhân dân Quận B đã ra Quyết định sửa chữa, bổ sung “Tài sản chung tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết”. Do đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa bà Đ với bà T bị vô hiệu vì bà Đ tự ý bán tài sản chung vợ chồng. Quá trình ông P khởi kiện, bà T chuyển nhượng nhà cho ông Nguyễn Việt C. Do đó, xác định các giao dịch trên đã bị vô hiệu, cần bị hủy. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Việt C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị Minh Đ đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Hà Minh P kháng cáo yêu cầu như đơn khởi kiện, các nội dung khác không có đương sự nào kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, phạm vi xét xử phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, các vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét.

[2] Về nội dung: Ông Hà Minh P và bà Lê Thị Minh Đ trước đây là vợ chồng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 198/2017/QĐST-HNGĐ ngày 20/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận B. Về con chung giao trẻ Hà Lê Phú sinh ngày 20/12/2006 cho bà Đ trực tiếp nuôi dưỡng. Về tài sản chung tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết theo Quyết định sửa chữa, bổ sung số 56/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 20/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận B.

[3] Xét kháng cáo của ông Hà Minh P, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[3.1] Về kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị Minh Đ với bà Nguyễn Thị Phương T và hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Thanh Hoàng L, bà Nguyễn Thị Phương T với ông Nguyễn Việt C:

\* Về hình thức hợp đồng:

Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007183/HĐ-CN ngày 01/6/2017 giữa bà Lê Thị Minh Đ với bà Nguyễn Thị Phương T được Văn phòng công chứng L chứng thực; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014833 ngày 18/4/2018 giữa ông Nguyễn Thanh Hoàng L, bà Nguyễn Thị Phương T với ông Nguyễn Việt C được Phòng công chứng số Q chứng thực. Hội đồng xét xử thấy rằng các hợp đồng nêu trên được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự và Điều 122 Luật nhà ở, do đó xác định hai hợp đồng trên đã đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực về mặt hình thức của giao dịch dân sự.

\* Về giao kết hợp đồng:

- Đối với Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007183/HĐ-CN ngày 01/6/2017 giữa bà Lê Thị Minh Đ với bà Nguyễn Thị Phương T.

Bà Lê Thị Minh Đ và bà Nguyễn Thị Phương T ký hợp đồng mua bán căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với giá

1.700.000.000 đồng. Sau đó, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận P đã cập nhật nội dung thay đổi tên chủ mới từ bà Đ sang bà T vào ngày 07/6/2017.

Hội đồng xét xử thấy rằng thời điểm này bà Đ đã ly hôn với ông Hà Minh P theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 198/2017/QĐST-HNGĐ ngày 20/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận B nhưng khi bán nhà, bà Đ không thông báo cho bà T biết căn nhà là tài sản chung của bà Đ với ông P. Đồng thời, thời điểm này Tòa án nhân dân Quận B chưa ra Thông báo sửa chữa bổ sung về phần tài sản chung tự thỏa thuận và ông P cũng chưa phát sinh tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn với bà Đ.

Xét thấy bà Đ đã có sự lừa dối, che giấu về chủ thể trong giao dịch mua bán nhà nhưng bà T không biết nên đã ký hợp đồng mua bán nhà với bà Đ, đồng thời cập nhật biến động tại giấy chứng nhận. Do đó, có cơ sở xác định bà T không biết ông P là đồng chủ sở hữu căn nhà số 83/9/15 Y, trong trường hợp này bà T là người mua nhà ngay tình. Căn cứ Khoản 2, Khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự về bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình, xác định hợp đồng mua bán nhà giữa bà T và bà Đ không bị vô hiệu và ông P không có quyền đòi lại tài sản từ bà T.

- Đối với hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014833 ngày 18/4/2018 giữa ông Nguyễn Thanh Hoàng L, bà Nguyễn Thị Phương T với ông Nguyễn Việt C.

Vào thời điểm bà T bán căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông C, ông P đang tranh chấp chia tài sản chung với bà Đ đối với căn nhà này và không đồng ý bà Đ định đoạt tài sản chung mà không có sự đồng ý của ông. Xét về ý chí, ông P không tranh chấp ai có quyền sở hữu nhà mà ông chỉ yêu cầu nhận phần sở hữu của ông trong khối tài sản chung vợ chồng với bà Đ. Theo Điều 118 Luật nhà ở quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch là nhà phải có Giấy chứng nhận; Không thuộc diện đang có tranh chấp về quyền sở hữu; Không bị kê biên để thi hành án..., đối chiếu với quy định trên, nhận thấy căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện để bà T chuyển nhượng cho Ông C. Sau khi Ông C mua nhà, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận P đã cập nhật nội dung thay đổi tên chủ mới từ bà T sang Ông C vào ngày 26/4/2018.

Tại Khoản 3 Điều 444 Bộ luật dân sự quy định nếu bên mua biết hoặc phải biết tài sản mua bán thuộc sở hữu của người thứ ba mà vẫn mua thì phải trả lại tài sản cho chủ sở hữu. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có tài liệu nào cho thấy Ông C biết căn nhà đang bị ông P tranh chấp, đồng thời ông P không chứng minh được Ông C biết căn nhà là tài sản chung của ông P với bà Đ mà vẫn mua. Do đó, trong trường hợp này xác định Ông C là người mua nhà ngay tình, cần được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự.

Xét lời trình bày của ông P cho là Ông C biết nhà đang tranh chấp mà vẫn mua nên Ông C phải giao trả nhà cho ông, Hội đồng xét xử thấy rằng việc mua nhà của Ông C nếu có vô hiệu hay không vô hiệu, cũng không làm mất đi tính

hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà giữa bà T với bà Đ. Do đó, theo quy định tại Khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự, ông P chỉ có quyền yêu cầu bà Đ là người đã tự ý định đoạt tài sản chung phải hoàn trả tiền bán nhà cho ông mà không có quyền đòi lại căn nhà từ bà T và Ông C. Do đó, kháng cáo của ông P yêu cầu hủy hai hợp đồng mua bán nhà nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

**[3.2]** Về kháng cáo yêu cầu hủy nội dung cập nhật thay đổi về chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận:

Như trên đã phân tích, việc mua bán nhà giữa các bên không bị vô hiệu nên việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận P cập nhật sự thay đổi về tên chủ mới từ tên bà Lê Thị Minh Đ sang tên bà Nguyễn Thị Phương T và từ bà T sang tên ông Nguyễn Việt C tại mục III của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 ngày 13/3/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Hà Minh P về vấn đề này.

Từ những nhận định trên, nhận thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Hà Minh P, nghĩ cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**[4]** Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

**[5]** Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 228, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 133, Điều 444 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 118, Điều 119, Điều 122 Luật nhà ở;

Căn cứ Điều 33, Điều 34 Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hà Minh P.

**2.** Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 364/2021/HNGĐ-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận P, như sau:

**2.1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Minh P.

Xác định căn nhà số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Hà Minh P và bà Lê Thị Minh Đ.

Buộc bà Lê Thị Minh Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Hà Minh P  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản chung là 2.391.000.000 đồng.



**2.2.** Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà Minh P yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007183 ngày 01/6/2017 giữa bà Lê Thị Minh Đ với bà Nguyễn Thị Phương T; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014833 ngày 18/4/2018 giữa ông Nguyễn Thanh Hoàng L, bà Nguyễn Thị Phương T với ông Nguyễn Việt C và hủy nội dung cập nhật thay đổi về chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận.

**2.3.** Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Việt C.

Xác định nhà đất số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Việt C.

Buộc ông Hà Minh P có trách nhiệm giao trả nhà và đất số 83/9/15 Y, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/3/2002, cập nhật thay đổi ngày 26/4/2018 cho ông Nguyễn Việt C. Giao trả nhà trống khi bản án có hiệu lực pháp luật.

**2.4.** Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Minh Đ hoàn trả cho ông Hà Minh P chi phí thẩm định giá 6.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

### **3. Về án phí:**

- Án phí sơ thẩm: Ông Hà Minh P phải chịu 79.820.000 đồng án phí chia tài sản chung và 300.000 đồng án phí tranh chấp quyền sở hữu nhà, được trừ vào 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0010016 ngày 24/10/2017 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0010594 ngày 29/01/2018 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0010595 ngày 29/01/2018 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự quận P. Ông Hà Minh P còn phải nộp thêm 58.520.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Minh Đ phải chịu 79.820.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Việt C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0020509 ngày 17/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

- Án phí phúc thẩm: Ông Hà Minh P phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0072128 ngày 17/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P. Ông Hà Minh P đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

### **4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.**

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP HCM;
- Tòa án nhân dân Q.P;
- Chi cục THADS Q.P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Lệ Uyên**