

Bản án số 477/2020/DS-PT

Ngày 24 - 9 - 2020

V/v Tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu tuyên  
bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy  
Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và  
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Ngọc Thu Hương

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 24 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 123/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1565/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 415/2020/QĐ- PT ngày 23 tháng 4 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 139/2020/QĐ- PT ngày 21 tháng 5 năm 2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1907/2020/QĐ- PT ngày 21 tháng 5 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 150/2020/QĐ- PT ngày 01 tháng 7 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1993/2020/QĐ- PT ngày 20 tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 168/2020/QĐ- PT ngày 20 tháng 8 năm 2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3524/2020/QĐ- PT ngày 03 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

□ *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: 96 đường L, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ: 67 đường P, phường T1, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 21193 quyền số 11 ngày 25/9/2019 lập tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

□ *Bị đơn:*

1/ Bà Võ Thị Tuyết M, sinh năm 1954 (có mặt)

2/ Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1988 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà M, ông D:* Ông Hà Hữu T4, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Cụm 2, xã L1, huyện P1, thành phố Hà Nội; địa chỉ nhận văn bản: 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 13598 quyền số 4 ngày 29/10/2019 lập tại Văn phòng công chứng T5, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

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

1/ Ủy ban nhân dân quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (*xin vắng mặt*)

Trụ sở: 521 đường K, phường X, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Phòng công chứng X1, Thành phố Hồ chí Minh.

Trụ sở: 25/5 đường H, Phường 4, quận T5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Mạnh C; chức vụ: Trưởng phòng; là người đại diện theo pháp luật. (*xin vắng mặt*)

3/ Phòng công chứng X2, Thành phố Hồ chí Minh.

Trụ sở: 388 đường N, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Hoàng Quảng T6; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 023/CC7 ngày 07/11/2018 do Trưởng phòng Hoàng Mạnh T7 ký). (*xin vắng mặt*)

4/ Ông Phạm Tuấn V, sinh năm 1977 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: 8 Miếu G, Khu phố 12, phường B, quận B1, Thành phố Hồ chí Minh.

5/ Ông Nguyễn Công H1, sinh năm 1957 (*vắng mặt*)

6/ Ông Nguyễn Hoàng V1, sinh năm 1984 (*vắng mặt*)

7/ Bà Nguyễn Thị Hồng T8, sinh năm 1986 ( *vắng mặt*)

8/ Trẻ Nguyễn Hoàng Gia B1, sinh năm 2008

*Người đại diện hợp pháp của trẻ B1:* Ông Nguyễn Hoàng V1 (cha ruột) và bà Nguyễn Thị Hồng T8 (mẹ ruột) (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Bà Lê Thị C1, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: 114 đường C2, phường T9, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Ông Phạm Hồng S1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: 141 đường T10, phường T11, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng:* Bà Phạm Thị T12, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: 51B Đường số 4, khu phố 22, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Võ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng D là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn - ông Nguyễn Hoàng S do ông Lê Văn T đại diện trình bày:***

Ngày 04/4/2012 ông Nguyễn Hoàng S và ông Phạm Tuấn V ký hợp đồng công chứng số 011374 để chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 921 đường T3, phường B, quận B1 với giá chuyển nhượng là 3.640.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 120 ngày nếu ông V có tiền chuộc nhà thì ông S sẽ không tiến hành đăng bộ sang tên căn nhà trên. Khi thỏa thuận mua bán nhà thì căn nhà trên ông V đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ông V không chuộc lại nhà và đồng ý lập biên bản bàn giao nhà ở đất ở cho ông S vào ngày 06/8/2012 và ông S đã tiến hành đăng bộ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên khi ông S đến nhận nhà thì bà Võ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng D ngăn cản không cho ông S nhận nhà với lý do đây là nhà của bà M, ông D và không có bán nhà cho ai hết. Đồng thời bà M và ông D cho người khác thuê lại mặt tiền căn nhà của ông S để kinh doanh buôn bán.

Nay ông S có yêu cầu như sau:

1/ Buộc các bị đơn và những người đang sống trong nhà 921 đường T3, phường B, quận B1 phải ra khỏi nhà và giao trả nhà trống cho nguyên đơn.

2/ Rút yêu cầu bà M và ông D phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng do chiếm dụng nhà.

3/ Rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là QSDĐ QSHNO và TSKGLVD) số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1.

***Bị đơn – ông Nguyễn Hoàng D trình bày:***

Căn nhà 921 đường T3, phường B, quận B1 do bà nội Lê Thị B2 tặng cho ông Nguyễn Hoàng D. Mẹ ông D là bà Võ Thị Tuyết M cùng với ông D cùng vay tiền của ông Phạm Tuấn V 03 lần, tổng cộng số tiền vay là 500.000.000 đồng.

Ông D xác định là ông D không ký bán nhà 921 đường T3 cho ông Phạm Tuấn V, là ông V yêu cầu ông D ký công chứng hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng X2 để làm tin, bảo đảm cho khoản vay. Sau đó ông V lén sang tên mua bán cho ông Nguyễn Hoàng S. Bà M và ông D không hề nhận số tiền mua bán nhà 5.000.000.000 đồng như trong giấy nhận cọc ngày 06/01/2011. Ông V yêu cầu ông D ký vào giấy nhận cọc trắng rồi tự ghi nội dung, vài ngày sau thì yêu cầu ông D ra ký công chứng hợp đồng mua bán, nói chỉ là hợp đồng giả cách nên ông D cứ yên tâm ký đi.

Do đó ông D có yêu cầu phản tố với nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Hoàng D và ông Phạm Tuấn V đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 00273 do Phòng công chứng X2 chứng nhận ngày 06/01/2011.

2/ Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Phạm Tuấn V và ông Nguyễn Hoàng S đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 011374 do Phòng công chứng X1 chứng nhận ngày 04/4/2012.

3/ Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVD số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1.

Ông D cho biết trước đây ông có cho ông Lê Văn D, ông Nguyễn Văn T13, bà Phạm Thị H2, bà Lê Thị C1 thuê phần phía trước nhà, nhưng nay những người này đều dọn đi nơi khác, không thuê nữa chỉ còn có mỗi bà Lê Thị C1 đang thuê.

***Bị đơn – bà Võ Thị Tuyết M trình bày:***

Thông nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng D. Bà M xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố của bà trong vụ án này, chỉ

để cho một mình ông D đứng tên yêu cầu thôi.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Công H1 trình bày:***

Hiện nay ông H1 đang sống tại địa chỉ 921 đường T3, phường B, quận B1. Sự việc tranh chấp nhà nêu trên là do con ông H1 là ông D vay ông V số tiền 200.000.000 đồng, không biết ông V dùng thủ đoạn nào mà chiếm đoạt căn nhà nêu trên. Căn nhà đó do ông H1 xây dựng năm 1998 với số tiền khoảng 280.000.000 đồng. Bản thân ông H1 không tranh chấp gì, vì Nguyễn Hoàng D không rành về pháp luật, nên đã bị lừa đảo chiếm đoạt.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hoàng V1 trình bày:***

Hiện nay ông V1 đang sống tại địa chỉ 921 đường T3, phường B, quận B1. Ông V1 là con của bà Võ Thị Tuyết M là anh trai của ông Nguyễn Hoàng D. Trong vụ kiện này ông Nguyễn Hoàng D và bà Võ Thị Tuyết M đã bị ông V lừa gạt thủ tục mượn tiền 200.000.000 đồng. Lợi dụng sự thiếu hiểu biết của ông D và bà M, ông V đã yêu cầu ông D ký tên vào giấy trắng để làm thủ tục vay tiền do khi đó ông D chưa có đi làm nên không vay tiền của ngân hàng được. Sau này ông D đến thì gia đình mới biết là bị ông V lừa gạt. Vì lý do bận công việc ông V1 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Hồng T8 trình bày:***

Hiện tại bà T8 đang sống tại địa chỉ 921 đường T3, phường B, quận B1. Bà T8 là con dâu của bà Võ Thị Tuyết M, chỉ ở trong căn nhà trên chứ không đóng góp gì trong việc tạo lập, sửa chữa căn nhà. Bà T8 không có ý kiến gì đối với vụ kiện này.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị C1 trình bày:***

Bà C1 thuê 01 ki-ốt của bà Lê Thị B2 là bà Nội của ông D với giá 1.200.000 đồng/tháng. Thời gian thuê từ 01/10/2006 đến 01/10/2007. Sau khi kết thúc thời hạn thuê bà C1 vẫn tiếp tục thuê năm 2018, giá thuê 4.000.000 đồng/tháng. Sau khi bà B2 mất thì bà C1 tiếp tục ký hợp đồng thuê với ông Nguyễn Hoàng D. Bà C1 không sửa chữa gì đối với ki-ốt và không có ý kiến gì trong vụ án này.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Hồng S1 trình bày:***

Ông S1 xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1. Còn quan hệ mua bán đứng tên giùm giữa ông S1 và ông S thì các

ông tự giải quyết riêng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Cho đến thời điểm hiện tại ông Nguyễn Hoàng S vẫn là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà số 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày (tại Công văn số 822/UBND ngày 30/3/2018UBND):***

Phần đất liên quan có diện tích 279,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 414 (phân chiết từ thửa số 7) tờ bản đồ số 15, bộ địa chính phường B, tài liệu năm 2005; tương ứng một phần thửa số 195, tờ bản đồ số 14, bộ địa chính xã B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà Lê Thị B2 (đồng sử dụng và đại diện thừa kế của ông Nguyễn Công Đ1 – mất năm 1992) sử dụng và được Ủy ban nhân dân quận B1, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số H02489/B ngày 21 tháng 12 năm 2005 với diện tích 469m<sup>2</sup>, tổng diện tích sử dụng là 294m<sup>2</sup>, tại địa chỉ số 923 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16 tháng 5 năm 2009 bà Lê Thị B3, ông Nguyễn Công D1, ông Nguyễn Công N1, ông Nguyễn Công H1, bà Nguyễn Thị Hạnh D2 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có chứng nhận của Văn phòng công chứng T5 số công chứng 004919 quyền số 1 TP/CC-SCC/D.

Ngày 03 tháng 6 năm 2009, bà Lê Thị B2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Hoàng D phần diện tích 279,1m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng là 200,2m<sup>2</sup>.

Ngày 09 tháng 11 năm 2009 ông Nguyễn Hoàng D lập thủ tục đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Căn cứ tờ trình số 10753/TTr- TNMT ngày 03 tháng 12 năm 2009, Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số H02614/2009/B cho ông Nguyễn Hoàng D, diện tích 279,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 414 (phân chiết từ thửa số 7) tờ bản đồ số 15, bộ địa chính phường B, tài liệu 2005 tọa lạc tại địa chỉ 921 đường T3, phường B, quận B1.

**Quá trình biến động:**

Sau khi được Ủy ban nhân dân quận B1, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số H02614/2009/B, ngày 06 tháng 01 năm 2011 thông qua Phòng công chứng số 7, ông Nguyễn Hoàng D lập hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho ông Phạm Tuấn V số công chứng 00273 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 24 tháng 01 năm 2011. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B1 cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Phạm

Tuần V tại mục IV trang 4 của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H02614/2009/B ngày 09 tháng 12 năm 2009.

Ngày 04 tháng 4 năm 2012 thông qua Phòng công chứng X1, ông Phạm Tuấn V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (có điều kiện) cho ông Nguyễn Hoàng S, số công chứng 11374 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 27 tháng 9 năm 2012, Ủy ban nhân dân quận B1, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CH10866 cho ông Nguyễn Hoàng S.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Phòng công chứng X2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày (tại công văn số 100/CC7 ngày 20/3/2018):***

Công chứng viên Phòng công chứng X2 đã thực hiện chứng nhận hợp đồng mua bán số 00273 với nội dung mua bán căn nhà tại địa chỉ 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên bán là ông Nguyễn Hoàng D, chứng minh nhân dân số 024256782, thường trú 923 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, với bên mua là ông Phạm Tuấn V cư trú Miếu G, khu phố 12, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc công chứng phù hợp với các trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Phòng công chứng X1, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày (tại công văn số 63/CC4 ngày 19/3/2018):***

Ngày 04/4/2018 ông Nguyễn Hoàng S và ông Phạm Tuấn V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 921 đường T3, phường B, quận B1, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nêu trên đã được Công chứng viên Phòng công chứng X1, Thành phố Hồ chí Minh chứng nhận theo trình tự, thủ tục luật định.

Tuy nhiên, trong quá trình soạn thảo hợp đồng đã có sai sót, người soạn thảo đánh nhầm nội dung từ “*Cấp (hạng) nhà ở: 4 thành “số tầng: 4”*”. Đây là lỗi xảy ra do sai sót trong quá trình soạn thảo (Thông tin về hiện trạng nhà ở mua bán mô tả trong hợp đồng được đánh máy theo thông tin ghi trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H02614/2009/B, Ủy ban nhân dân quận B1 cấp ngày 9/12/2009. Những sai sót trong hợp đồng nêu trên là những sai sót thường xảy ra trong hoạt động công chứng, những sai sót này hoàn toàn không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch. Đối với các văn bản công chứng có sai sót này, Công chứng viên sẽ thực hiện việc kiểm tra, đối chiếu lại thông tin được đánh máy lại trong hợp đồng để thực hiện việc sửa lỗi kỹ thuật trong văn bản công chứng theo quy định tại Điều 43 của Luật công chứng năm 2006 (nay là Điều 50 Luật công chứng năm 2014). Đối với yêu cầu của nguyên đơn, Phòng công chứng X1 đề

ngợi Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong vụ án để xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

***Người làm chứng - bà Phạm Thị T12 trình bày:***

Bà có giới thiệu cho bà Võ Thị Tuyết M cầm cố căn nhà 921 đường T3, phường B, quận B1 cho ông Phạm Tuấn V. Bà giới thiệu bà M cho ông V để cầm cố ngân hàng. Trong thời gian làm việc ông V nói với bà M là cầm ở ngoài và đi công chứng với ông V. Hai bên có viết một giấy tay và bà có làm chứng việc ông V cho bà M vay số tiền 200.000.000đ đồng. Sau đó bà M kiểm tiền lấy lại giấy tờ nhưng ông V nói phạt bà M 40.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận không được. Hàng tháng bà M giao tiền lãi vay cho bà H3, bà H3 đưa cho bà và bà giao lại cho ông V. Sau đó bà M kết tiền nên tiếp tục vay ông V mà không nói cho bà biết. Bà khẳng định giữa bà M với ông V không hề có việc mua bán nhà.

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

***- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:***

Việc mua bán nhà giữa ông S và ông V đúng quy định của pháp luật. Hiện nay căn nhà 921 đường T3, phường B, quận B1 do ông S đứng tên hợp pháp. Do đó, ông S yêu cầu các bị đơn và những người đang sống trong nhà 921 đường T3, phường B, quận B1 phải ra khỏi nhà và giao trả nhà trống cho nguyên đơn.

Nguyên đơn xác định lại là: đã rút yêu cầu bà M và ông D phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng do chiếm dụng nhà; đồng thời rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, sổ vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1.

***- Bị đơn là ông Nguyễn Hoàng D và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là ông Hà Hữu T4 trình bày:***

Thừa nhận có việc bà M vay tiền của ông V, chứ hoàn toàn không có việc ông D bán nhà cho ông V. Hợp đồng mua bán nhà chỉ là giả cách để được ông V cho bà M vay tiền. Do đó ông D có yêu cầu phản tố, đề nghị: Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyễn Hoàng D và ông Phạm Tuấn V đối với căn nhà 921 đường T3, sổ công chứng 00273 do Phòng công chứng X2 chứng nhận ngày 06/01/2011; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Phạm Tuấn V và ông Nguyễn Hoàng S đối với căn nhà 921 đường T3, sổ công chứng 011374 do Phòng công chứng X1 chứng nhận ngày 04/4/2012; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, sổ vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1.

**- Bà Võ Thị Tuyết M trình bày:**

Thông nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng D. Bà M xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố của bà trong vụ án này, chỉ để cho một mình ông D đứng tên yêu cầu thôi.

**- Ông Nguyễn Công H1 và ông Nguyễn Hoàng V1 trình bày:**

Ông H1 và ông V1 không biết việc bà M vay tiền ông V. Việc mua bán nhà giữa ông D và ông V là do ông V lừa đảo ông D. Đề nghị Tòa xem xét.

**- Bà Lê Thị C1 trình bày:**

Bà là người thuê 01 ki-ốt của ông D tại số 921 đường T3, phường B, quận B1. Bà không có ý kiến gì trong vụ án này.

**- Bà Phạm Thị T12 trình bày:**

Bà khẳng định bà M có vay tiền của ông V, giữa ông D với ông V không hề xảy ra việc mua bán nhà.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 530/2015/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng S đối với anh Nguyễn Hoàng D và bà Võ Thị Tuyết M:

Buộc anh Nguyễn Hoàng D, bà Võ Thị Tuyết M, anh Trần Khắc T14, anh Trần Đình L2 và chị Lê Thị C1 giao trả căn nhà số 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hoàng S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10866 ngày 27/9/2012 cho anh Nguyễn Hoàng S trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Võ Thị Tuyết M có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà cho anh Nguyễn Hoàng S số tiền 62.000.000 đồng. Buộc thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán nhà giữa anh Nguyễn Hoàng D và anh Phạm Tuấn V, hủy hợp đồng mua bán nhà giữa anh Phạm Tuấn V và anh Nguyễn Hoàng S, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đã cấp cho anh Phạm Tuấn V và anh Nguyễn Hoàng S.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Hoàng S về việc buộc anh Nguyễn Hoàng D, bà Võ Thị Tuyết M phải bồi thường thiệt hại do chiếm hữu nhà đối với số tiền 238.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

***Tại Quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn số 463/2015/QĐ-PT ngày 11/12/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:***

Không chấp nhận đơn kháng cáo quá hạn của anh Nguyễn Hoàng D, bà Võ Thị Tuyết M.

***Tại Quyết định giám đốc thẩm số 91/2017/DS-GĐT ngày 26/5/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh*** đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 530/2015/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 1565/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S về việc:**

Buộc ông Nguyễn Hoàng D, bà Võ Thị Tuyết M và những người đang trú tại căn nhà 921 đường T3, phường B, quận B1 gồm: Ông Nguyễn Công H1, ông Nguyễn Hoàng V1, bà Nguyễn Thị Hồng T8, trẻ Nguyễn Hoàng Gia B1 - sinh năm 2008 (có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hoàng V1 - cha ruột và bà Nguyễn Thị Hồng T8 - mẹ ruột), người đang thuê mặt bằng là bà Lê Thị C1; giao trả căn nhà số 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hoàng S (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CH10866 ngày do Ủy ban nhân dân quận B1 cấp ngày 27/9/2012). Việc trả nhà được thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

**2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng D về việc:**

Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyễn Hoàng D và ông Phạm Tuấn V đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 00273 do Phòng công chứng X2 chứng nhận ngày 06/01/2011; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Phạm Tuấn V và ông Nguyễn Hoàng S đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 011374 do Phòng công chứng X1 chứng nhận ngày 04/4/2012; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S về việc:**

Buộc bà M và ông D phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000đ do chiếm dụng nhà; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Phạm Hồng S1 về việc hủy giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.**

## 5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Tuyết M về việc:

Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyễn Hoàng D và ông Phạm Tuấn V đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 00273 do Phòng công chứng X2 chứng nhận ngày 06/01/2011; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Phạm Tuấn V và ông Nguyễn Hoàng S đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 011374 do Phòng công chứng X1 chứng nhận ngày 04/4/2012; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12/11/2019, bà Võ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng D là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T4 đại diện cho bà Võ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Ông T4 đại diện cho bà Võ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng D trình bày:* Việc mua bán giữa ông D và ông V có thật hay không cần phải làm rõ. Tố tụng dân sự rất khó khi ông V không có mặt, không thể xác định giữa ông D và ông V là quan hệ vay mượn hay quan hệ mua bán. Thực tế, hợp đồng mua bán, giấy nhận cọc của ông D với ông V là quan hệ mua bán nhưng còn tồn tại chứng cứ là ông D, bà M có vay tiền của ông V. Do đó, việc vay mượn có hay không thì cũng cần phải làm rõ, phải có mặt ông V mới làm sáng tỏ vụ án. Mâu thuẫn giữa hợp đồng mua bán có công chứng với việc đặt cọc cùng một ngày. Mua nhà với giá 05 tỷ đồng và đặt cọc 05 tỷ đồng cùng một ngày là chưa rõ ràng, chưa thuyết phục là có việc mua bán thật. Hơn nữa, khi đã giao đủ tiền thì gia đình ông D không thể còn ở nhà. Ông D không hề biết việc ngân hàng thẩm định nhà để cho ông V vay tiền, không có việc mua bán nhà thật, không có việc trả tiền và giao nhà. Ông D không có hợp đồng thuê, mượn tài sản của ông V hay ông S. Ông V bán nhà cho ông S có giao nhà. Ông S mua nhà của ông V với trình trạng pháp lý không rõ ràng thì ông S phải chịu rủi ro. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ vụ án, chuyển cho cơ quan điều tra làm rõ bản chất vụ án. Nếu không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy án để điều tra xét xử lại.

*Đại diện nguyên đơn trình bày:* Trước đây, ông D đã có văn bản gửi cơ quan điều tra và cơ quan điều tra đã có văn bản cho rằng đây là giao dịch dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của ông T4 đại diện cho bà Võ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng D vì vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu. Ông T4 đại diện cho bà Võ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng D cho rằng ông V bán nhà cho ông S thì ông S phải chịu rủi ro là không đúng vì ông S mua nhà của ông V, ông V đã đứng tên chủ sở hữu nhà, ông V được quyền định đoạt tài sản. Hợp đồng mua bán đã được công chứng chứng nhận hợp đồng và ông S đã được cấp giấy công nhận quyền sở hữu. Bị đơn đưa ra lập luận nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Thực tế, có việc mua bán giữa ông D với ông V và ông D thừa nhận chữ ký trong hợp đồng đặt cọc. Ông D đã đủ tuổi, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự thì ông D phải chịu hậu quả pháp lý về việc ký mua bán. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và bà M, giữ nguyên án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ. Bà M và ông D cho rằng hợp đồng giả cách nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà Phạm Thị T12 người làm chứng cho rằng ông D vay tiền chứ không có bán nhà cho ông V. Tuy nhiên bà T12 chỉ có lời trình bày mà không có chứng cứ gì chứng minh. Hợp đồng mua bán giữa ông S và ông V phù hợp quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D là có căn cứ. Người kháng cáo không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và bà M, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng D là bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Hoàng S đã rút lại yêu cầu buộc bà M và ông D phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng do chiếm dụng nhà và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1.

Ông Phạm Hồng S1 đã rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1.

Bà Võ Thị Tuyết M đã rút yêu cầu phản tố của bà về việc hủy hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyễn Hoàng D và ông Phạm Tuấn V đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 00273 do Phòng công chứng X2 chứng nhận ngày 06/01/2011; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Phạm Tuấn V và ông Nguyễn Hoàng S đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 011374 do Phòng công chứng X1 chứng nhận ngày 04/4/2012; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1.

Việc rút các yêu cầu trên của ông S, ông S1, bà M là hoàn toàn tự nguyện. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu các đương sự đã rút là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 325046, số vào sổ GCN; CH1066 ngày 27/9/2012 do Ủy ban nhân dân quận B1 cấp thì căn nhà 921 đường T3, phường B, quận B1 hiện nay do ông Nguyễn Hoàng S đứng tên chủ sở hữu.

Nhà và đất nêu trên có nguồn gốc là do ông Nguyễn Hoàng S nhận chuyển nhượng của ông Phạm Tuấn V theo hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở (có điều kiện) số 011374, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng công chứng X1, Thành phố Hồ chí Minh. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nêu trên với giá 3.640.000.000 đồng và thỏa thuận trong 120 ngày kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng thì bên bán được chuộc lại tài sản; quá thời hạn trên mà không chuộc thì bên mua sẽ tiến hành thủ tục trước bạ, sang tên đăng ký quyền sở hữu và bên bán phải giao nhà trống cho bên mua. Phía nguyên đơn trình bày khi mua căn nhà trên, ông V đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi hết thời hạn 120 ngày từ ngày ký công chứng chuyển nhượng, ông V không chuộc lại nhà và đồng ý lập biên bản giao nhà cho ông S vào ngày 06/8/2012, sau đó ông S tiến hành các thủ tục đăng bộ theo quy định của pháp luật.

Như vậy; Căn cứ vào Điều 168, Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thời điểm chuyển giao, căn cứ xác lập quyền sở hữu “*Việc chuyển giao quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*”... “*được chuyển quyền sở hữu theo quy định của pháp luật*”, Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về quyền đòi lại tài

sản “*Chủ sở hữu ...có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc sở hữu ...hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó*”. Hiện chủ sở hữu hợp pháp căn nhà trên được xác định là ông Nguyễn Hoàng S. Ông S đã thực hiện các thủ tục mua bán nhà theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Theo ông D thì mẹ ông là bà Võ Thị Tuyết M vay nợ của ông Phạm Tuấn V tổng cộng 500.000.000 đồng (tháng 01/2011 vay 200.000.000 đồng; tháng 6/2011 vay 200.000.000 đồng; tháng 12/2011 vay 100.000.000 đồng). Đồng thời ngày 06/01/2011 ông V yêu cầu ông D ký hợp đồng mua bán nhà 921 đường T3, phường B, quận B1; Ngoài ra ông V đưa ông D tờ Hợp đồng đặt cọc không ghi nội dung và yêu cầu ông D ký vào, ghi chữ “*Đã đọc và đồng ý. Đã nhận số tiền như hợp đồng như trên*”... Sau khi ông D viết và ký xong thì ông V ghi số tiền nhận cọc là 5.000.000.000 đồng. Thực sự ông D không bán nhà, lý do ông D ký vào các hợp đồng trên là do bà M mẹ của ông D vay nợ ông V. Ông D cho rằng việc lập hợp đồng mua bán nhà chỉ là giả cách để được ông V cho vay tiền. Phía ông D có đơn yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, chuyển hồ sơ cho cơ quan cảnh sát điều tra quận B1 khởi tố ông Phạm Tuấn V về tội lừa đảo.

Theo Công văn số 794/CQCSĐT-ĐTTH ngày 03/3/2015 của Cơ quan cảnh sát điều tra quận B1 trả lời “*Cơ quan cảnh sát điều tra xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự đã có thông báo số 70/TB-CQCSĐT-ĐTTH ngày 06/3/2013 hướng dẫn ông Nguyễn Hoàng D liên hệ Tòa án nhân dân quận B1 để giải quyết theo quy định của pháp luật*”.

Theo kết luận giám định số 528/KLGD-TT ngày 02/5/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: “*Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Phạm Tuấn V trên mẫu cần giám định ký hiệu A (01Biên nhận bổ sung có chữ ký mang tên người cho mượn: Phạm Tuấn V, mẹ bảo lãnh: Võ Thị Tuyết M, có chữ ký mang tên Nguyễn Hoàng D, đề ngày 25/6/2011) so với chữ ký của Phạm Tuấn V trên mẫu so sánh ký hiệu M (01 Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 00273, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD; bên bán, chuyển nhượng: Nguyễn Hoàng D; bên mua, nhận chuyển nhượng: Phạm Tuấn V đề ngày 06/01/2011, tài liệu bản chính lưu tại Phòng công chứng X2Thành phố Hồ Chí Minh) có phải do cùng một người ký ra không. Không đủ cơ sở kết luận chữ viết họ tên “Phạm Tuấn V” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của Phạm Tuấn V trên mẫu so sánh ký hiệu M có phải do cùng một người viết ra không*”. Ông D và bà M không có yêu cầu giám định lại.

Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Giám định thẩm định Vimexcontrol thì giá trị tài sản vào tháng 01/2011 là 6.487.000.000 đồng; tháng 4/2012 là 7.114.000.000 đồng và tháng 06/2018 là 17.717.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra, làm đầy đủ các yêu cầu của án giám đốc thẩm khi hủy án giao về giải quyết lại.

Ông D cho rằng việc lập hợp đồng mua bán nhà chỉ là giả cách để được ông V cho vay tiền nhưng ông D không chứng minh được hợp đồng trên là giả cách. Tất cả các hợp đồng như Hợp đồng mua bán nhà giữa ông D và ông V và hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2011 ông D thừa nhận đã viết và ký vào, không bị ai ép buộc. Bản thân ông D có trình độ “Đại học” có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hiểu rõ hậu quả pháp lý của việc ký hợp đồng mua bán tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình. Đồng thời Phòng công chứng X1; Phòng công chứng X2 và Ủy ban nhân dân quận B1 đã làm đúng quy định của pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D là có căn cứ.

Trong vụ án này, bà Phạm Thị T12 người làm chứng cho rằng ông D vay tiền chứ không có bán nhà cho ông V. Tuy nhiên bà T12 chỉ có lời trình bày mà không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ để xem xét.

[3] Các nội dung khác của án sơ thẩm đúng pháp luật nên giữ nguyên.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Ông D và bà M kháng cáo nhưng không đưa ra tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D và bà M .

Tòa án cấp sơ thẩm có sai trong việc hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông S vì thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 1001/TB-TA ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân quận B1 (Bút lục 218) đã nêu rõ theo kết quả trả lời của Chi Cục Thi hành án dân sự quận B1 ngày 26/3/2018 thì ông S đã được hoàn lại toàn bộ tiền án phí sơ thẩm đã đóng và đã giải quyết xong phần án phí đối với ông S. Tòa án nhân dân quận B1 đã yêu cầu ông S nộp tạm ứng án phí mới nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại phần này cho đúng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận. Bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ khoản 2,3 và khoản 11 Điều 26, Điều 34, khoản 4 Điều 85, Điều 228, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164, 165, 167, 168, 169, 170, 255, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng D; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1565/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh, điều chỉnh lại phần án phí hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng S cho chính xác, cụ thể như sau:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S về việc:**

Buộc ông Nguyễn Hoàng D, bà Võ Thị Tuyết M và những người đang trú tại căn nhà 921 đường T3, phường B, quận B1 gồm: Ông Nguyễn Công H1, ông Nguyễn Hoàng V1, bà Nguyễn Thị Hồng T8, trẻ Nguyễn Hoàng Gia B1 - sinh năm 2008 (có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hoàng V1 - cha ruột và bà Nguyễn Thị Hồng T8 - mẹ ruột), người đang thuê mặt bằng là bà Lê Thị C1; giao trả căn nhà số 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hoàng S (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CH10866 ngày do Ủy ban nhân dân quận B1 cấp ngày 27/9/2012). Việc trả nhà được thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

**2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng D về việc:**

Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyễn Hoàng D và ông Phạm Tuấn V đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 00273 do Phòng công chứng X2 chứng nhận ngày 06/01/2011; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Phạm Tuấn V và ông Nguyễn Hoàng S đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 011374 do Phòng công chứng X1 chứng nhận ngày 04/4/2012; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, sổ vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S về việc:**

Buộc bà M và ông D phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000đ do chiếm dụng nhà; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, sổ vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Phạm Hồng S1 về việc hủy giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Tuyết M về việc:

Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyễn Hoàng D và ông Phạm Tuấn V đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 00273 do Phòng công chứng X2 chứng nhận ngày 06/01/2011; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Phạm Tuấn V và ông Nguyễn Hoàng S đối với căn nhà 921 đường T3, số công chứng 011374 do Phòng công chứng X1 chứng nhận ngày 04/4/2012; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BL 325046, số vào sổ cấp CH 10866 do UBND quận B1 cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 27/9/2012, đối với nhà đất tại 921 đường T3, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0043818 ngày 13/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B1. Ông D còn phải nộp số tiền là 400.000 đồng (bốn trăm ngàn đồng).

- Hoàn lại cho bà Võ Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu số 004398 ngày 01/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B1.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Hoàng S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0029270 ngày 21/5/2018 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0030510 ngày 12/10/2018, cùng của Chi cục Thi hành án dân sự quận B1.

- Hoàn lại cho ông Phạm Hồng S1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0030509 ngày 12/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B1.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền được 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 khởi kiện thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng D phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông Hà Hữu T4 đại diện theo ủy quyền của ông D đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0045100 ngày 04/12/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh. Ông Nguyễn Hoàng D đã nộp đủ án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao  
tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu – (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Đinh Ngọc Thu Hương**