

Bản án số: 331/2022/DS-PT.

Ngày: 27/6/2022.

*V/v Tranh chấp đòi tài sản và giao  
dịch dân sự mua bán 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 phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.*

*Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên.*

*2. Bà Lê Thị Ngọc Hương.*

*- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn – Thư ký Tòa án, 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 Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 16 và 27 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 704/DSPT ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi tài sản và giao dịch dân sự mua bán nhà”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1467/2022/QĐ-PT, ngày 19 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 5524/2021/QĐPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Nhật TP, sinh năm 1976 (Vắng mặt).*

*Địa chỉ: 196 đường T, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Kim Minh C, sinh năm 1984 (Có mặt).*

*Địa chỉ: B.406, lô B, chung cư E, số 299 đường LP, tổ 10, khu phố 2, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*- Bị đơn: Bà Châu Thị HD, sinh năm 1985 (Có mặt).*

*Địa chỉ: 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Đăng L, sinh năm 1956 (Có mặt).*

*Địa chỉ: Số 1/2 đường số 9, khu phố 4, phường BA, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Huỳnh Thị T– Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

1/ Ông Châu Văn S, sinh năm 1962 (Có mặt).

2/ Bà Lê Thị CT, sinh năm 1963 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Võ Hoàng D, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 60/4 đường 10, tổ 6, khu phố 1, phường CL, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông D: Bà Trần Nguyễn KT, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 585/12, khu phố 2, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Lê Văn H, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

5/ Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận H

Trụ sở: Số 12 đường Phan Đăng Lưu, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: 168 đường TVB, phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận H: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Nhật TP – Nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 05 năm 2013, nguyên đơn - bà Nguyễn Nhật TP trình bày nội dung và xác định các yêu cầu khởi kiện:*

Bà Nguyễn Nhật TP (gọi tắt bà P) và bà Châu Thị HD (gọi tắt bà D) ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ngày 10 tháng 12 năm 2008 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt Hợp đồng số 29746). Theo đó, bà D bán cho bà P toàn bộ nhà và đất với diện tích 66,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ: 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 428/2004 do

Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 15 tháng 03 năm 2004, cập nhật thay đổi người đứng tên chủ quyền cho bà Châu Thị HD ngày 03 tháng 12 năm 2008). Giá cả mua bán căn nhà là 400.000.000 đồng. Bà P đã thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Nhật TP kể từ ngày 28 tháng 04 năm 2009. Các bên thỏa thuận theo yêu cầu của bà D thì việc bàn giao căn nhà sẽ được các bên thực hiện vào tháng 12/2013. Tuy nhiên, do bà D không chịu giao nhà nên bà P khởi kiện yêu cầu bà D giao nhà cho bà P. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn vắng mặt, Hội đồng xét xử công bố lời khai và các yêu cầu của nguyên đơn: Bà Nguyễn Nhật TP giữ nguyên nội dung và yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 05 năm 2013 như sau: Buộc bà Châu Thị HD phải bàn giao cho bà P căn nhà tọa lạc tại địa chỉ: 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà P không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận việc hủy bỏ Hợp đồng số 29746 bị vô hiệu do lừa dối và giả tạo. Bà P không chấp nhận thanh toán cho bà D tiền mua nhà đất theo thời giá hiện nay mà người đại diện hợp pháp cho bị đơn yêu cầu. Vì tiền mua nhà đất đã thanh toán xong.

Tại phiên tòa sơ thẩm, luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Giao dịch chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ: 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập giữa bà P và bà D một cách tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ngày 10 tháng 12 năm 2008 tại Phòng Công chứng số 03, Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2005, và khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và thể hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Sau khi ký Hợp đồng số 29746 thì nghĩa vụ của các bên phát sinh theo quy định tại Điều 281 của Bộ luật Dân sự năm 2005, theo đó: Bà P đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà D đầy đủ số tiền chuyển nhượng tài sản mà các bên thỏa thuận là 400.000.000 đồng bằng tiền mặt theo Điều 290 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Bà P đã nộp lệ phí trước bạ nhà đất theo Thông báo số 1501 ngày 20 tháng 4 năm 2009 tại Chi cục thuế Quận H; Bà D đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao bản chính giấy tờ nhà đất cho bà P. Ngày 28 tháng 4 năm 2009 bà P được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H cập nhật sang tên chủ quyền cho bà P lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Từ khi ký hợp đồng trên bà D vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất cho bà P (theo quy định tại Điều 289 của Bộ luật Dân sự năm 2005) nhưng bà P không yêu cầu bà D giao nhà ngay, là vì tại thời điểm mua bán nhà, gia đình bà D có xin tiếp tục cư trú tại căn nhà đất đã bán nêu trên cho đến khi tìm được chỗ ở mới và bà P đồng ý tạm thời chưa nhận nhà đất do chưa có nhu cầu sử dụng tại thời điểm đó. Đối với yêu cầu phản tố của bà D đòi tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ngày 10 tháng 12 năm 2008 là không căn cứ pháp luật, bởi vì: Không còn thời hiệu (thếp đó Hợp đồng được ký kết ngày 10 tháng 12 năm 2008, Tòa án thụ lý vụ án ngày 24 tháng 05 năm 2013 nhưng đến ngày 28 tháng 8 năm 2017 bà D mới có đơn yêu cầu phản tố) là quá 02 năm kể từ ngày xác lập hợp đồng theo khoản 1 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

\* Bị đơn là Bà Châu Thị HD trình bày:

- Tại bản tự khai ngày 27 tháng 09 năm 2013, bà Dtrình bày: Năm 2008, gia đình bà Dcó quen biết ông Võ Hoàng D (gọi tắt ông D), thời gian này gia đình bà Dcó cầm giấy chủ quyền nhà cho bà Tôn Thị Bích V với số tiền là 5.000.000 đồng. Khi ông D biết được việc này ông D hứa sẽ chuộc lại giấy tờ nhà cho gia đình bà D và sẽ giúp cầm cố chỗ khác với số tiền vay nhiều hơn và mức lãi suất nhẹ hơn. Do tin tưởng lời ông D nên gia đình bà D để cho ông D tự bỏ tiền ra chuộc lại giấy tờ chủ quyền căn nhà cho ông S, bà T (cha mẹ ruột bà D). Khi ông D đã cầm được giấy tờ chủ quyền căn nhà của gia đình bà D trong tay, ông D bảo gia đình bà D phải làm thủ tục chuyển tên từ cha mẹ bà D sang cho bà Dđứng tên chủ quyền một mình, để dễ dàng cho các giao dịch dân sự sau này. Khi gia đình bà D đồng ý thì ông D đã dắt bà D đi liên hệ các cơ quan chức năng làm thủ tục chuyển quyền trong một thời gian ngắn thì giấy tờ nhà đã được cập nhật qua tên bà Châu Thị HD đứng chủ quyền. Ngay sau đó ông D bảo bà D đến Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh để làm thủ tục cầm cố vay tiền như lời hứa giúp đỡ của ông D trước đây. Tại Phòng Công chứng B, bà D đã gặp một người đàn bà và ba người đàn ông đi cùng, trong đó có ông D, do bà D không hiểu biết về thủ tục giấy tờ, khi cán bộ Phòng Công chứng Bkêu bà D ký và lặn dấu vân tay trên các giấy tờ thì bà D thực hiện mà không kịp đọc và kiểm tra. Sau khi ký xong bà D xem lại văn bản đã ký thì phát hiện đó là giấy sang nhượng nhà đất, khi bà D thắc mắc với ông D và mọi người có mặt là tại sao bà Dcầm cố nhà để vay tiền mà lại lập văn bản bán nhà, thì họ giải thích: “đây chỉ là hình thức thôi, khi nào có tiền trả nợ thì người ta trả lại giấy tờ chủ quyền nhà đất cho mình, thôi về đi rồi chiều mang tiền qua nhà bà D giao”. Bà Dhoi trực tiếp ông Dtại sao lại như vậy, chưa giao tiền vay mà ký giấy bán nhà thì được ông Dtrả lời và giải thích “chưa làm giấy nhận tiền mà sợ gì”. Sau thời gian dài chờ đợi không thấy giao tiền, bà D điện thoại hỏi ông D thì ông D không bắt máy, bà D nghĩ là mình chưa viết giấy nhận tiền nên bà D cứ chờ đến khi bà P cho người đến đòi nhà, khi đó bà Dmới nhận thức ra là mình đã bị lừa dối trong giao dịch dân sự: vay tiền thành mua bán nhà đất. Bà D có trình báo Công an phường BTT, Quận H đến giải quyết và có ghi âm lại lời nói của ông D: đã thừa nhận sự việc đó là sai, khi Công an mời những người đến đòi nhà về trụ sở Công an để giải quyết thì họ đã bỏ trốn. Sau đó bà D gửi Đơn khiếu nại, tố cáo đến Công an quận TD để tố cáo sự việc. Ngày 07 tháng 10 năm 2013, cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận TD có văn bản trả lời: đây là tranh chấp dân sự. Sau đó bà D gửi đơn ngăn chặn chuyển quyền sở hữu nhà đất tại Ủy ban nhân dân Quận H (Phòng tài nguyên và Môi trường thụ lý) đến khi nhận được thông báo việc thụ lý vụ án dân sự của Tòa án nhân dân Quận H. Ngày 24 tháng 08 năm 2017 bà Châu Thị HD có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn: Hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà số 29746/HĐ-MBN lập ngày 10 tháng 12 năm 2008 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa bà D với bà Pvì hợp đồng lừa dối, lừa đảo. Yêu cầu bà P trả lại giấy tờ chủ quyền nhà, đất số 227/1 đường NTĐ, phường BTT cho gia đình bà D. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho bị đơn trình bày ý kiến phản bác: Bị đơn - bà Châu Thị HD không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn. Vì lý do bà Dkhông có bán căn nhà và nhận tiền bán căn nhà từ bà P; Bà D không trực tiếp bàn giao hồ sơ, giấy tờ chủ quyền căn nhà 227/1 NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho P đi đăng bộ sang tên. Tại phiên tòa, bà Châu Thị HD có mặt thừa nhận: Toàn bộ hồ sơ, giấy tờ chủ quyền căn nhà 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là do

ông D cầm quản kể từ ngày chuộc lại (từ bà Tôn Thị BV) cho đến khi ông D bàn giao lại cho bà P. Việc bàn giao giấy tờ chủ quyền căn nhà được thực hiện giữa ông D với bà P có lập biên bản ký nhận hay không thì bà D không hay biết. Kể từ khi Hợp đồng được ký kết ngày 10 tháng 12 năm 2008 cho đến khi Tòa án thụ lý vụ án ngày 24 tháng 05 năm 2013, khoảng thời gian gần 05 năm bà D và các thành viên gia đình bà D không có giao dịch dân sự gì khác với bà P, về việc xin ở nhờ, thuê, mượn lại căn nhà 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh như ý kiến tranh tụng của luật sư bảo vệ nguyên đơn trình bày. Bị đơn xác định yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ký ngày 10 tháng 12 năm 2008 giữa bà Châu Thị HD với bà Nguyễn Nhật TP tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh do hợp đồng vô hiệu vì có sự lừa dối, giả tạo. Vì các bên giao dịch dân sự giữa bà D với bà P không có việc mua bán căn nhà, không có việc giao nhận tiền mua bán nhà, không có việc giao nhận hồ sơ giấy tờ chủ quyền căn nhà và không thực hiện việc bàn giao căn nhà thật sự. Yêu cầu Tòa án hủy phần cập nhật sang tên Nguyễn Nhật TP ngày 28 tháng 4 năm 2009 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 428/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 15 tháng 03 năm 2004. Đồng thời, khôi phục lại tình trạng ban đầu: Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận H có trách nhiệm thực hiện việc cập nhật lại cho bà Châu Thị HD đứng tên chủ quyền nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa, bà D và người đại diện theo ủy quyền cho bà D thống nhất ý kiến xin rút lại một phần yêu cầu: Bị đơn không yêu cầu phản tố bổ sung về yêu cầu bà Nguyễn Nhật TP phải thanh toán ngay số tiền 7.381.616.000 đồng (theo giá trị căn nhà được thẩm định tại Chứng thư thẩm định giá lập ngày 12 tháng 8 năm 2020). Nếu bà P không thanh toán thì hủy bỏ thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số 29746/HĐ-MBN ngày 10 tháng 12 năm 2008 tại Phòng Công chứng B ký kết giữa bà D vì bên người mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Buộc bà P trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 428/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 15 tháng 03 năm 2004 đã cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Nhật TP ngày 28 tháng 4 năm 2009, vì bà P đã khai báo đã làm mất bản chính giấy tờ này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ký ngày 10 tháng 12 năm 2008 giữa bà Châu Thị HD với bà Nguyễn Nhật TP tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh không phải giao dịch mua bán nhà thật sự. Đây là giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác là vay mượn tiền có thể chấp tài sản là căn nhà. Về việc giao nhận tài sản (tiền – căn nhà): Bà Châu Thị HD xác định từ ngày ký kết hợp đồng đến nay không nhận được số tiền 400.000.000 đồng từ bà P giao, lời khai này của bà D phù hợp với lời khai của ông D và các đương sự khác trong vụ án, phù hợp với việc bà P không chứng minh được việc giao nhận tiền (vì không có chứng cứ, biên bản giao nhận tiền). Chứng minh sự thật khách quan là không có việc giao dịch mua bán căn nhà, giao nhận tiền và giao nhận căn nhà như hợp đồng đã ký kết. Tình tiết giả tạo khác: Ký kết hợp đồng ngày 10 tháng 12 năm 2008 đến tháng 12 năm 2013 bà P đòi nhà. Trong suốt gần 05 năm bà P không có yêu cầu bà D giao căn nhà. Thực tế gia đình bà D gồm ông Sùng, bà Tr, bà D, ông Q và các cháu bà D vẫn sinh sống yên ổn tại căn nhà này từ ngày 10 tháng 12 năm 2008 đến nay. Đề nghị Hội

đồng xét xử sơ thẩm căn cứ Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005 tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ký ngày 10 tháng 12 năm 2008 giữa bà Châu Thị HD với bà Nguyễn Nhật TP tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu toàn bộ do bị lừa dối, giả tạo. Đồng thời, đề nghị khôi phục lại quyền lợi hợp pháp của bà Châu Thị HD về việc đứng tên chủ quyền đối với căn nhà.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1/ Ông Châu Văn S và bà Lê Thị CT thống nhất trình bày: Căn nhà và đất tọa lạc tại số 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, ngày 15 tháng 3 năm 2004, vợ chồng ông Châu Văn S và bà Lê Thị CT được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, có hồ sơ gốc số: 428/2004. Theo đó, Ủy ban nhân dân Quận H công nhận nhà đất tại địa chỉ 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H với tổng diện tích đất sử dụng riêng là 93,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1-28, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền). Trước đó, năm 1990 bà Huỳnh Thị M hỏi xin vợ chồng ông S bà T vài mét đất liền kề để nới rộng căn nhà bà M đang ở, ông S bà T đồng ý cho bà M phần diện tích 16m<sup>2</sup> đất. Sau đó, bà M đem diện tích 16m<sup>2</sup> đất này bán lại cho bà Ngô Ngọc H. Năm 2006, gia đình ông S bà T gặp khó khăn tài chính nên cắt một phần diện tích 27m<sup>2</sup> bán cho bà Ngô Ngọc H (bằng hình thức Hợp đồng tặng cho được phòng Công chứng B chứng nhận 06 tháng 01 năm 2006). Tháng 3/2006, bà Ngô Ngọc H được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất với diện tích 43,5m<sup>2</sup> (Trong đó có 27m<sup>2</sup> mua của ông S bà T và 16m<sup>2</sup> mua lại của bà M). Diện tích nhà và đất còn lại (93,9m<sup>2</sup> - 27m<sup>2</sup>) là 66,9m<sup>2</sup>, vợ chồng ông S bà T lập hợp đồng tặng cho con gái là bà Châu Thị HD và đã được cập nhật sang tên chủ quyền ngày 03 tháng 12 năm 2008.

Về Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN: Vào năm 2008, gia đình ông S bà T lâm vào cảnh túng thiếu nên ông S bà T lấy giấy tờ nhà đất cầm cố cho bà Tôn Thị Bích V (ngụ tại Quận H), với số tiền vay là 5.000.000 đồng. Cũng tại thời điểm này, ông Võ Hoàng D là người quen biết (bạn trai với con gái là bà D) và thường xuyên đến nhà chơi. Biết gia đình ông S bà T đang cầm giấy tờ nhà để vay tiền nên ông D ngỏ lời giúp đỡ gia đình ông S bà T chuộc lại giấy tờ nhà và giới thiệu người quen của ông D ở nơi khác cầm với mức lãi suất thấp hơn và số tiền vay được nhiều hơn. Trong lúc đang gặp khó khăn, lại được ông D giúp đỡ nên gia đình ông S bà T đồng ý và đưa ông D đến gặp bà Bích Vân để ông D tự bỏ tiền 5.000.000 đồng ra chuộc lại giấy tờ nhà cho ông S bà T. Sau khi ông D bỏ tiền ra chuộc lại giấy tờ chủ quyền căn nhà, ông D giữ luôn toàn bộ giấy tờ nhà đất và yêu cầu vợ chồng ông S bà T sang tên chủ quyền nhà và đất cho con gái là bà Châu Thị HD đứng tên một mình, để thuận tiện trong việc giao dịch dân sự, đỡ mất thời gian đi lại của vợ chồng ông S, bà T. Do tin tưởng ông D thực lòng, nên ông S bà T đã ra phòng Công chứng B lập hợp đồng tặng cho phần diện tích nhà đất còn lại cho con gái. Khi thủ tục sang tên

chủ quyền làm xong, ông D tiếp tục cầm quản toàn bộ giấy tờ nhà đất. Khoản 2 tuần sau, ông D kêu con gái của ông S bà T lên phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh để làm thủ tục vay tiền. Lúc con gái ông S, bà T là bà D từ Phòng Công chứng B về nhà và bảo chờ đến chiều ông D sẽ mang tiền đến, vợ chồng ông S bà T mừng vì đã có tiền trả nợ, nhưng chờ mãi không thấy ông D đem tiền đến nhà giao. Lúc này gia đình ông S bà T mới biết mình bị lừa. Một thời gian sau, ông S bà T gọi điện thoại và hẹn gặp được ông D nên hai bên đã hẹn gặp nhau nói chuyện, ông S bà T hỏi ông D tại sao lại lừa dối gia đình, ông D trả lời: *“cứ đưa ra pháp luật đi ông D sẽ nhận chính ông D là người lấy tiền”* (ông S bà T đã ghi âm lại lời nói của ông D).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S bà T xác định là ông bà và con gái là bà D không có giao dịch mua bán căn nhà với bất kỳ ai, ông S, bà T và bà D không nhận của ai bất kỳ khoản tiền mua bán nhà. Ông S bà T xác định là ông bà và bà D không có bàn giao hồ sơ, bản chính giấy tờ chủ quyền căn nhà cho bà P để thực hiện việc cập nhật sang tên. Việc con gái của ông S bà T là bà Châu Thị HD ký giấy tờ tại Phòng Công chứng B theo hướng dẫn và yêu cầu của ông D, bà P là do bị ông D, bà P lừa dối (vì con gái ông S bà T và gia đình đều nghĩ là ông D giúp gia đình làm thủ tục vay tiền). Vì đây là căn nhà duy nhất của gia đình ông S, bà T đang sinh sống từ trước đến nay. Vì vậy, ông S bà T không đồng ý bàn giao căn nhà cho bà P. Ông S – bà T có mặt tại phiên tòa, xác nhận: Kể từ khi Hợp đồng lừa dối được bà D ký kết với bà P ngày 10 tháng 12 năm 2008 cho đến thời điểm Tòa án thụ lý vụ án ngày 24 tháng 05 năm 2013 (khoảng thời gian gần 05 năm) Ông S – bà T không có giao dịch dân sự gì khác với bà P về việc xin ở nhờ, thuê mượn lại hay thỏa thuận trông coi căn nhà 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh như ý kiến tranh tụng của luật sư bảo vệ nguyên đơn trình bày. Nay Ông S – bà T có ý kiến thống nhất với yêu cầu của bị đơn, là yêu cầu Tòa án hủy phần cập nhật sang tên Nguyễn Nhật TP ngày 28 tháng 4 năm 2009 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 428/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 15 tháng 03 năm 2004. Đồng thời, khôi phục lại tình trạng ban đầu: Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận H có trách nhiệm thực hiện việc cập nhật lại cho bà Châu Thị HD đứng tên chủ quyền nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

## 2/ Ông Võ Hoàng D trình bày:

Tại Biên bản tường trình lập ngày 22 tháng 5 năm 2019 ông D thừa nhận trước đây giữa ông D với bà Châu Thị HD có mối quan hệ bạn bè thân thiết, qua lại làm ăn. Sau đó do làm ăn khó khăn bà Châu Thị HD vay tiền của bà Nguyễn Nhật TP. Ông D cho rằng: Việc bà D vay tiền của bà P là không liên quan đến ông D và không chịu trách nhiệm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Nguyễn KT đại diện ủy quyền cho ông Võ Hoàng D trình bày: Bà Thúy thống nhất và thừa nhận ý kiến, lời khai nhận của ông Võ Hoàng D tại Biên bản lập ngày 22 tháng 5 năm 2019 là đúng sự thật. Xác định giao dịch dân sự về mua bán căn nhà theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ký kết ngày 10 tháng 12 năm 2008 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Châu Thị HD với bà Nguyễn Nhật TP là thủ tục bảo đảm việc bà D vay nợ của bà P. Xác định đây không phải là giao dịch dân sự về mua bán căn nhà. Về việc giao nhận hồ sơ, bản chính giấy tờ chủ quyền căn nhà, bà Trần Nguyễn KT đại diện ủy quyền cho ông Võ Hoàng D trình bày: Ông D thừa nhận toàn bộ hồ sơ, bản chính giấy tờ chủ quyền căn nhà 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông D cầm quản kể từ ngày chuộc lại (từ bà Vân) cho đến khi ông D trực tiếp bàn giao lại cho bà P. Ông D thừa nhận là người trực tiếp bàn giao toàn bộ hồ sơ, bản chính giấy tờ chủ quyền căn nhà 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Nhật TP. Việc giao nhận toàn bộ hồ sơ, giấy tờ chủ quyền căn nhà giữa ông D với bà P không có lập biên bản để các bên ký nhận. Về việc giao nhận số tiền 400.000.000 đồng giữa bà P cho bà D thì ông D xác định là không hay biết. Bản thân ông D xác định từ trước đến nay ông D không có giao số tiền 400.000.000 đồng cho bà D. Vì ông D không có cam kết nhận tiền thay từ bà P để giao cho bà D. Về việc ông D có nhận của bà P số tiền 400.000.000 đồng hay không (như lời nói của ông D được ghi âm) thì ông D không thừa nhận, vì ông D cho rằng đây là quan hệ pháp luật khác không liên quan đến tài sản là căn nhà bà D. Quan hệ giữa bà P và ông D có tranh chấp thì sẽ được khởi kiện giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

3/ Ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận H:

Bà Trịnh Thị T là người đại diện theo ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận H đã cung cấp chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án và bà Tuyến có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt bà Tuyến theo thủ tục chung.

*\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Về tố tụng: Qua việc kiểm tra việc giải quyết vụ án dân sự đã được Toà án nhân dân Quận H thụ lý số 124/2013/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2013, Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết; thời hiệu khởi kiện vụ án; việc thông báo thụ lý vụ án; về việc tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng; triệu tập đầy đủ các đương sự để tự khai, mở phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được tuân thủ đúng quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.



- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên toà, Hội đồng xét xử tiến hành mở phiên tòa đúng thời gian, địa điểm và thành phần Hội đồng xét xử đã được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử. Các thủ tục tố tụng và nguyên tắc xét xử tại phiên tòa tuân thủ đúng luật định. Chủ tọa phiên tòa đã đảm bảo cho đương sự, cho người đại diện hợp pháp của đương sự được thực hiện đầy đủ quyền tranh tụng, được phát biểu trình bày quan điểm tranh luận.

- Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, đương sự và người đại diện hợp pháp cho đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 71, 72, 73 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về các yêu cầu của nguyên đơn: Thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ký kết ngày 10 tháng 12 năm 2008, bà P đã thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Nhật TP kể từ ngày 28 tháng 4 năm 2009. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bà Châu Thị HD có trách nhiệm bàn giao căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 428/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 15 tháng 3 năm 2004) cho bà Nguyễn Nhật TP. Do bà Nguyễn Nhật TP chưa thanh toán tiền mua nhà của bà Dxét đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc: Bà Nguyễn Nhật TP phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Châu Thị HD số tiền mua nhà đã thỏa thuận tại hợp đồng là 400.000.000 đồng.

- Về các yêu cầu phản tố của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn theo đơn phản tố và được xác định cụ thể tại phiên tòa. Do các yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Nhật TP về đòi lại tài sản là căn nhà diện tích đất 66,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1-<sup>28</sup>, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền), tại địa chỉ: số 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 428/2004 cấp ngày 15 tháng 3 năm 2004.

Dành cho bà Nguyễn Nhật TP quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác về đòi lại tài sản đã giao cho ông Võ Hoàng D trong quan hệ pháp luật tranh chấp khác.

## 2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ngày 10 tháng 12 năm 2008 ký kết giữa bà Nguyễn Nhật TP và bà Châu Thị HD tại Phòng Công chứng số 03, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu toàn bộ. Khôi phục lại tình trạng ban đầu cho bà Châu Thị HD đứng tên chủ quyền trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Châu Thị HD được quyền liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (Chi nhánh Quận H) thực hiện việc cấp mới và cập nhật tên chủ quyền trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà tọa lạc tại địa chỉ: số 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích đất 66,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1<sup>-28</sup>, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền), theo quyết định của bản án.

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (Chi nhánh Quận H) có trách nhiệm thực hiện thủ tục hủy bỏ việc cập nhật thay đổi tên bà Nguyễn Nhật TP chủ sở hữu, sử dụng nhà đất trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tọa lạc tại: số 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích đất 66,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1<sup>-28</sup>, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền), theo bản án này có hiệu lực pháp luật.

Thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu là kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ bản án theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố

Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:*

- Về hình thức kháng cáo: Ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân Quận H xét xử, ngày 12 tháng 10 năm 2020 nguyên đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo thực hiện trong luật định.

- Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Nhận thấy: Về nguồn gốc, nhà đất tại địa chỉ 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 428/2004 ngày 15 tháng 3 năm 2004 có nguồn gốc của ông Châu Văn S và bà Lê Thị CT. Ngày 28 tháng 11 năm 2008 ông S, bà T đã lập hợp đồng tặng cho nhà đất trên cho bà Châu Thị HD tại Phòng Công chứng B. Ngày 03 tháng 12 năm 2008 bà Huyền Diệu được cập nhật tên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10 tháng 12 năm 2008 bà Châu Thị HD ký hợp đồng mua bán nhà ở với bà Nguyễn Nhật TP để chuyển nhượng phần diện tích 66,9m<sup>2</sup> giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 400.000.000 đồng. Ngày 28 tháng 4 năm 2009 bà P được cập nhật tên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phía nguyên đơn là bà P khởi kiện buộc phía bị đơn là bà D phải thực hiện bàn giao nhà vì nguyên đơn đã được cập nhật tên chủ sở hữu vào giấy chứng nhận số 428/2004. Phía bị đơn thì cho rằng việc nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng mua bán nhà là một giao dịch vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là vay mượn tiền có thể chấp tài sản và thực tế phía bị đơn chưa nhận tiền từ phía nguyên đơn. Xét về hình thức hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ngày 10 tháng 12 năm 2008 giữa bà P và bà D tại Phòng Công chứng B đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung hợp đồng, tại hợp đồng các bên quy định về giá cả và phương thức thanh toán cụ thể là giá mua bán 400.000.000 đồng, bên mua thanh một lần, việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện.... Việc giao nhận nhà các bên thỏa thuận bên mua nhận nhà ngay sau khi ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng, trong thời gian chưa giao nhà bên bán có trách nhiệm bảo quản nhà. Bên bán giao và bên mua nhận bản chính “giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở” và các giấy tờ khác liên quan đến ngôi nhà trên sau khi hoàn tất thủ tục mua bán. Phía nguyên đơn cho rằng đã giao đủ tiền mua bán nhà 400.000.000 đồng cho bị đơn nhưng phía bị đơn không thừa nhận và xác định chưa nhận bất kỳ khoản tiền nào từ phía nguyên đơn và nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào thể hiện đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho bị đơn cũng như việc giao nhận nhà và cho ở nhờ sau khi mua, hiện tại gia đình bị đơn vẫn cư trú và sinh sống tại căn nhà tranh chấp. Như vậy, mục đích của giao dịch mua bán là bên bán nhận

tiền và bên mua nhận nhà không xảy ra. Về việc giao giấy tờ nhà, bị đơn trình bày toàn bộ giấy tờ chủ quyền căn nhà 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Võ Hoàng D cầm quản lý kể từ ngày chuộc lại (từ bà Tôn Thị Bích V) cho đến khi ông D giao lại cho nguyên đơn. Việc ký hợp đồng với nguyên đơn, bị đơn nghĩ là hợp đồng cầm cố để vay tiền, nhưng sau khi ký hợp đồng xong thì bị đơn mới phát hiện là hợp đồng sang nhượng nhà đất, khi bà D hỏi ông D là hợp đồng cầm cố nhà để vay tiền mà lập văn bản bán nhà thì được giải thích “đây chỉ là hình thức thôi, khi nào có tiền trả nợ thì người ta trả lại giấy chủ quyền nhà đất cho mình, thôi về đi rồi chiều mang tiền qua nhà cho bà D, chưa làm giấy tờ nhận tiền mà sợ gì.” Tại giấy xác nhận của bà Tôn Thị BL cũng thể hiện sau khi trả nợ tiền thì bà D đã giao lại giấy tờ nhà cho ông D. Phía ông D xác định hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là thủ tục bảo đảm cho bị đơn vay nợ của nguyên đơn không phải là giao dịch mua bán nhà, ông D thừa nhận là người giữ giấy tờ bản chính từ khi lấy về từ bà L và ông là người trực tiếp giao giấy tờ nhà bản chính cho nguyên đơn và không có lập biên bản nhận. Do vậy có thể xác định hợp đồng mua bán nhà nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay mượn tiền do ông D là người môi giới liên hệ cho bà D vay của bà P. Do vậy xác định hợp đồng mua bán nhà ở ngày 10 tháng 12 năm 2008 được Phòng Công chứng B, chứng nhận số 29746 là vô hiệu do giả tạo nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Xét hậu quả của giao dịch vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các bên chưa giao nhận tiền và tài sản nhưng bị đơn đã cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần khôi phục lại tình trạng ban đầu cho nguyên đơn được đứng tên trên giấy chứng nhận đối với nhà đất số 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn có rút một phần yêu cầu phản tố, nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không đình chỉ đối với yêu cầu đã rút của bị đơn là thiếu sót. Về án phí, nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải thực hiện bàn giao căn nhà. Phía bị đơn yêu cầu phản tố là hủy hợp đồng mua bán nhà và hủy phần cập nhật biến động sang tên như vậy xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp liên quan đến giao dịch dân sự mua bán nhà và thuộc trường hợp án phí không có giá ngạch, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên về án phí nguyên đơn phải chịu 400.000 đồng tiền án phí (bao gồm 200.000 đồng án phí không được chấp nhận của nguyên đơn và 200.000 đồng tiền án phí yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Áp dụng án phí lệ phí năm 2009). Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch với số tiền 115.581.616 đồng là không đúng.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H theo hướng đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đã rút và nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 400.000 đồng. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và đã tạm nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[3] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự giữa các đương sự được thực hiện vào năm 2008 – trước ngày 01 tháng 7 năm 2016 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành, Tòa cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 là đúng với quy định pháp luật.

[4] Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[4.1] Xét hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ngày 10 tháng 12 năm 2008 giữa bà Nguyễn Nhật TP (Nguyên đơn) và bà Châu Thị HD (Bị đơn): Nguyên đơn khai nhận bị đơn bán cho nguyên đơn căn nhà số 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 400.000.000 đồng, việc giao nhận nhà các bên thực hiện vào tháng 12 năm 2013, nhưng đến hạn bị đơn không giao nhà nên nguyên đơn khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho nguyên đơn xác nhận nội dung như trên và thừa nhận hai bên không quen biết nhau, nguyên đơn biết được bị đơn có nhu cầu bán nhà là thông qua ông Võ Hoàng D, giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc đặt cọc mua nhà, chỉ thống nhất giá và khi ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà thì nguyên đơn trả cho bị đơn 400.000.000 đồng tại Phòng công chứng ngay sau khi ký hợp đồng. Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không thừa nhận việc mua bán nhà mà cho rằng cần tiền làm ăn, thông qua ông Võ Hoàng D giới thiệu bị đơn vay tiền của nguyên đơn, số tiền cần vay là 400.000.000 đồng, khi gặp nhau tại phòng công chứng thì bị đơn được hướng dẫn ký hợp đồng bán nhà, bị đơn thắc mắc với ông D và mọi người có mặt là tại sao vay tiền mà lại lập văn bản bán nhà thì được giải thích đây chỉ là hình thức, khi nào có tiền trả nợ thì người ta trả lại giấy tờ chủ quyền nhà đất. Sau khi

bị đơn ký xong thì ông D báo bị đơn về còn tiền thì chiều sẽ nhận, nhưng sau đó bị đơn không nhận được tiền và cũng không liên lạc được với ông D, cho đến khi nguyên đơn cho người đến đòi nhà thì bị đơn mới biết bị lừa dối và bị đơn đã trình báo Công an phường BTT, Công an quận TD, Ủy ban nhân dân Quận H (Phòng tài nguyên và môi trường). Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn cho rằng đã giao số tiền mua nhà là 400.000.000 đồng cho bên bị đơn nhưng nguyên đơn không có chứng cứ gì chứng minh cho việc giao tiền, phía bị đơn cũng không thừa nhận đã nhận tiền của nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn cho rằng việc giao nhận nhà hai bên thỏa thuận vào tháng 12/2013 nhưng nguyên đơn cũng không có gì để chứng minh có việc giao nhận nhà. Trên thực tế thì từ khi có việc ký kết hợp đồng mua bán nhà cho đến hiện nay, phía bị đơn và gia đình vẫn đang sinh sống trong căn nhà này. Hợp đồng ký kết giữa hai bên cũng không có điều khoản nào thể hiện cụ thể nguyên đơn đã giao tiền và bị đơn đã giao nhà. Cấp sơ thẩm xác định mục đích giao dịch dân sự là lợi ích hợp pháp mà các bên mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó đã không đạt được là phù hợp với quy định tại Điều 118 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn khai không trực tiếp giao hồ sơ, bản chính giấy tờ chủ quyền căn nhà cho nguyên đơn, vì tại thời điểm giao dịch dân sự bị đơn không giữ. Lời khai này của bị đơn phù hợp với lời khai của bà Thúy là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông D tại phiên tòa sơ thẩm, ông D là người trực tiếp giao bản chính giấy tờ chủ quyền căn nhà cho nguyên đơn. Điều này cũng thể hiện qua lời khai của bà Tôn Thị Bích V là người giữ giấy tờ nhà khi gia đình bị đơn mang đi thế chấp vay 5.000.000 đồng của bà Vân, bà Vân xác định ông D chính là người trả 5.000.000 đồng cho bà Vân và bà Vân đưa lại cho ông D toàn bộ hồ sơ, bản chính giấy tờ chủ quyền căn nhà khi ông D đưa 5.000.000 đồng cho bà Vân. Tại Phòng Công chứng số 03, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi ký xong hợp đồng mua bán, Bị đơn xem lại văn bản đã ký thì phát hiện đó là giấy sang nhượng nhà đất, nhưng được giải thích đây chỉ là hình thức, khi nào có tiền trả nợ thì người ta trả lại giấy tờ chủ quyền nhà đất. Lời khai này của bị đơn phù hợp với sự thừa nhận của ông Võ Hoàng D tại bản khai lập ngày 22 tháng 5 năm 2019, xác định có tồn tại quan hệ giao dịch dân sự về việc vay mượn giữa nguyên đơn và bị đơn và điều này cũng phù hợp với lời thừa nhận của bà Thúy là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông D và lời khai ông S, bà T tại phiên tòa sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy: Bị đơn khai nhận năm 2013 giá trị căn nhà 227/1 đường NTĐ là khoảng 2.500.000.000 đồng, theo chứng thư thẩm định giá số 1580820/CT-TV ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng là 7.381.616.000 đồng, nên không thể có việc bị đơn đem căn nhà bán cho nguyên đơn với giá chỉ có 400.000.000 đồng, mặt khác ông D thừa nhận có giới thiệu cho bị đơn vay tiền của nguyên đơn. Từ các chứng cứ và lời khai nhận của các đương sự cho thấy việc lập hợp đồng mua bán nhà này là nhằm che đậy cho một giao dịch dân sự khác đó là giao dịch vay mượn tiền. Ông Võ Hoàng D đã có hành vi cố ý làm cho bị đơn hiểu sai lệch nội dung của việc ký kết hợp đồng mua bán nhà là để vay mượn tiền nên bị đơn đã đồng ý ký hợp đồng mua bán nhà, điều này phù hợp với quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 132 quy định: “Lừa dối trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó”. Cấp sơ thẩm xét Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ngày 10 tháng 12 năm 2008 được xem

là biện pháp để đảm bảo cho khoản vay giữa nguyên đơn với ông D, vì lẽ đó nên nguyên đơn đã không đòi bị đơn phải giao nhà trong một thời gian dài hơn 05 năm, trong thời gian đó hai bên cũng không thỏa thuận gì liên quan đến căn nhà; Giao dịch mua bán nhà đất giữa nguyên đơn với bị đơn là có hành vi lừa dối của nguyên đơn và ông Võ Hoàng D nhằm làm cho bị đơn hiểu sai lệch nội dung giao dịch là vay mượn tài sản, mục đích của hành vi lừa dối này nhằm che giấu cho giao dịch vay mượn tài sản thực hiện giữa nguyên đơn với ông Võ Hoàng D là có cơ sở. Do đó, hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ngày 10 tháng 12 năm 2008 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 và 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là của không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình ban đầu theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do giao dịch mua bán nhà vô hiệu nên việc nguyên đơn sang tên trước bạ giấy chủ quyền nhà đất và nắm giữ giấy tờ bản chính căn nhà diện tích đất 66,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1-28, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền), tại địa chỉ 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 428/2004 cấp ngày 15 tháng 3 năm 2004) là trái với qui định của pháp luật. Toàn bộ giấy tờ bản chính của căn nhà trên đây do nguyên đơn giữ và làm mất (có kê khai mất giấy tờ bản chính) nên Hội đồng xét xử nhận thấy cần giao cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (Chi nhánh Quận H) có trách nhiệm thực hiện thủ tục hủy bỏ việc cập nhật, thay đổi tên bà Nguyễn Thị Thiên Phương chủ sở hữu, sử dụng nhà đất trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tọa lạc tại số 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích đất 66,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1-28, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền), theo quyết định của bản án này. Đồng thời, khôi phục lại tình trạng ban đầu cho bà Châu Thị HD đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên. Như đã phân tích ở trên, do các bên chưa giao, nhận tài sản cho nhau nên không làm phát sinh thiệt hại về tài sản. Nguyên đơn chưa nhận tài sản (số tiền 400.000.000 đồng) từ bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xét không buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền này là phù hợp với quy định pháp luật. Tại cấp sơ thẩm đã phổ biến các quy định pháp luật và giải thích quyền, nghĩa vụ của các bên đương sự đã hiểu rõ và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xét là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời nói của ông Võ Hoàng D (Qua ghi âm) cho rằng ông D có nhận 400.000.000 đồng của bà Nguyễn Nhật TP là một quan hệ pháp luật khác không liên quan đến tài sản là căn nhà của bà Châu Thị HD, nên Tòa cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho bà Đối với ông Võ Hoàng D bằng vụ án dân sự khác về đòi lại tài sản, đòi bồi thường thiệt hại khi có yêu cầu là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Từ những phân tích như trên và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ khác; xét Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra xác minh đầy đủ, căn cứ các quy định pháp luật đã viện dẫn; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, xác định yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không cơ sở để chấp nhận nên cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 30

tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Từ những phân tích như trên, xét thấy yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận. Việc bị đơn yêu cầu đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố là không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán ngay số tiền 7.381.616.000 đồng, không yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 428/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 15 tháng 3 năm 2004 đã cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Nhật TP ngày 28 tháng 4 năm 2009, cấp sơ thẩm chấp nhận theo quy định khoản 1 và 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm thiếu sót không tuyên đình chỉ giải quyết yêu cầu này của bị đơn nên cấp phúc thẩm cần bổ sung cho đúng với quy định của pháp luật.

[4.4] Xét án phí dân sự sơ thẩm: Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 được áp dụng để giải quyết vụ án.

[4.4.1] Đối với nguyên đơn: Yêu cầu của nguyên đơn là buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và giao nhà cho nguyên đơn, yêu cầu này của nguyên đơn không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên nguyên đơn chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng. Yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà và hủy phần cập nhật biến động sang tên nguyên đơn được cấp sơ thẩm chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng. Tổng cộng án phí sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là 400.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 10.000.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2011/03218 ngày 24 tháng 5 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền là 9.600.000 đồng.

[4.4.2] Đối với bị đơn: Do bị đơn rút yêu cầu yêu cầu phản tố là không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán ngay số tiền 7.381.616.000 đồng và không yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 428/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 15 tháng 3 năm 2004 đã cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Nhật TP ngày 28 tháng 4 năm 2009. Tòa án đình chỉ yêu cầu này nên cần hoàn lại tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp. Hoàn lại cho bị đơn tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 19.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0008360 ngày 07 tháng 9 năm 2017 và 57.690.808 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0027912 ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0028202 ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng khác:



[5.1] Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng đối với việc thực hiện thẩm định giá tài sản tranh chấp theo kết quả tại Chứng thư thẩm định giá số 03/2018/CT-TĐG/ADAC ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AG. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[5.2] Bị đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng gồm: Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng (ngày 19 tháng 6 năm 2018); Tiền chi phí thành lập Hội đồng định giá tài sản và tiến hành định giá tài sản tranh chấp 2.000.000 đồng (ngày 19 tháng 6 năm 2018); Tiền chi phí đo đạc, lập bản vẽ vị trí hiện trạng kiến trúc nhà đất tranh chấp là 4.747.358 đồng (ngày 23 tháng 6 năm 2016); Chi phí thẩm định giá lại tài sản tranh chấp là 4.000.000 đồng (ngày 06 tháng 8 năm 2020). Tổng cộng là 12.747.358 đồng, bị đơn đã nộp đủ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 228, Khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 129, 132, 137 và 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;
- Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - bà Nguyễn Nhật TP. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H (thành phố TD), Thành phố Hồ Chí Minh về án phí.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Châu Thị HD.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở số 29746/HĐ-MBN ngày 10 tháng 12 năm 2008 ký kết giữa bà Nguyễn Nhật TP và bà Châu Thị HD tại Phòng Công chứng số 03, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu toàn bộ. Khôi phục lại tình trạng ban đầu cho bà Châu Thị HD đứng tên chủ quyền trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

- Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Châu Thị HD được quyền liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận H (Thành phố TD) thực hiện việc cấp mới và cập nhật tên chủ quyền trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà tọa lạc tại số 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H (thành phố TD), Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích đất 66,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1<sup>-28</sup>, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền), theo quyết định của bản án.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận H (thành phố TD) có trách nhiệm thực hiện thủ tục hủy bỏ việc cập nhật thay đổi tên bà Nguyễn Nhật TP chủ sở hữu, sử dụng nhà đất trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tọa lạc tại số 227/1 đường NTĐ, khu phố 2, phường BTT, Quận H (thành phố TD), Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích đất 66,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1<sup>-28</sup>, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền), theo bản án này có hiệu lực pháp luật.

- Dành cho bà Nguyễn Nhật TP quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác về đòi lại tài sản đã giao cho ông Võ Hoàng D trong quan hệ pháp luật tranh chấp khác.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán ngay số tiền 7.381.616.000 đồng và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 428/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 15 tháng 3 năm 2004 đã cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Nhật TP ngày 28 tháng 4 năm 2009.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Nhật TP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AG/2011/03218 ngày 24 tháng 5 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (thành phố TD), Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại cho bà Nguyễn Nhật TP số tiền là 9.600.000 đồng (Chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

Trả lại cho bà Châu Thị HD số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0008360 ngày 07 tháng 9 năm 2017 và 57.690.808 đồng (Năm mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi nghìn tám trăm lẻ tám đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0027912 ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (thành phố TD), Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Nhật TP chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0028202 ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (thành phố TD), Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Nhật TP đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.TD, TP.HCM;
- Chi cục THADS TP.TD, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.



## THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

**Lê Thị Mỹ Nhung**