

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

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

Bản án số: 85/2022/DS-PT

Ngày: 22-02-2022.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”.

**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 Châu Thị Điệp.

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Bà Phan Thị Hằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Văn Thuỳ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”; Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5058/2021/QĐ-PT ngày 29/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 804/2022/QĐ-PT ngày 24/01/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn H, sinh năm 1969; địa chỉ thường trú: xã G, huyện T, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Diệp Bùi Chí D, sinh năm 1968; địa chỉ: Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Văn Ngọc Đ, sinh năm 1977 - Đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 14/01/2022) (có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1971; địa chỉ: Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn ngày 19/01/2022 đề nghị xét xử vắng mặt).

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

3.1. Ông Huỳnh Xuân C, sinh năm 1981

3.2. Bà Nguyễn Thái H1, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: chung cư 1A-1B NĐC, phường Đ, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1978; địa chỉ: xã G, huyện T, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của bà H2: Ông Lâm Văn H; nơi cư trú: Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh - Đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/7/2020) (có mặt).

3.4. Văn phòng Công chứng HX (nay là Văn phòng Công chứng HXN); địa chỉ cũ: Phường W, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: Phường E, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nhà và đất số V Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Diệp Bùi Chí D và bà Nguyễn Ngọc G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T02087/11a do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/8/2007.

Ngày 27/12/2012, ông Diệp Bùi Chí D và bà Nguyễn Ngọc G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thái H1 theo hợp đồng công chứng số 040635 tại Phòng Công chứng số 2.

Ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H1 đã tiến hành thủ tục đứng tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo giấy chứng nhận số CS0311 do Sở Tài nguyên và Môi trường **Thành phố Hồ Chí Minh** cấp ngày 28/9/2015.

Ngày 24/11/2015, ông Diệp Bùi Chí D và bà Nguyễn Ngọc G đã khởi kiện bà Nguyễn Thái H1 “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ngày 06/11/2015, ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H1 ký hợp đồng thế chấp nhà đất trên cho Ngân hàng TMCP **Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Long An** để vay số tiền 1.500.000.000 đồng theo phương thức trả góp, thời hạn vay là 120 tháng.

Ngày 05/4/2017, ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H1 đã tắt toán nợ vay với ngân hàng, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên cho ông Lâm Văn H. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 011093 tại Văn phòng công chứng HX.

Ngày 28/9/2017, bản án số 506/2017/DS-ST của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G và bà Nguyễn Thái H1 với quyết định Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040635 ngày 27/12/2012 tại Phòng Công chứng số 2.

Ngày 28/8/2018, bản án phúc thẩm số **786/2018/DS-PT** của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử với quyết định sửa án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh từ chối nhận hồ sơ yêu cầu thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của ông Lâm Văn H.

Ông Lâm Văn H đã khởi kiện ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G yêu cầu Toà án xác nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất V Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có số công chứng 011093, **quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD** ngày 05/4/2017 được ký giữa ông Lâm Văn H với ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H1 tại Văn phòng Công chứng HX không vô hiệu, công nhận quyền sở hữu của ông để ông được chuyển tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

Bản án sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số V Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có số công chứng 011093, quyền 04TP/CC/HĐGD ngày 05/4/2017 được ký giữa ông Lâm Văn H với ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H1 tại Văn phòng công chứng HX (nay là Văn phòng công chứng HXN) không bị vô hiệu.

2. Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số V Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc về ông Lâm Văn H và ông Lâm Văn H được quyền liên hệ các cơ quan, đơn vị có thẩm quyền để yêu cầu hoàn tất thủ tục sang tên ông H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản nói trên theo quy định pháp luật.

Ngày 18/3/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định kháng nghị **số 01/QĐKNPT-VKS-DS** với nội dung:

- Cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách người tham gia tố tụng vì giữa nguyên đơn và bị đơn không phát sinh bất cứ quan hệ giao dịch dân sự nào.

- Xác định sai quan hệ pháp luật: Theo quy định tại các Điều 26, 27 Bộ luật tố tụng dân sự không có nội dung nào thể hiện quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng không bị vô hiệu nên Toà thụ lý giải quyết là trái pháp luật.

- Thủ tục tổng đạt văn bản tố tụng cho bị đơn không đảm bảo. Kết quả xác minh cả hai nơi bị đơn đều xác định đã đi khỏi nơi cư trú trước thời điểm thụ lý

vụ án. Việc niêm yết xét xử tại nơi bị đơn không có mặt không đảm bảo quyền và lợi ích của đương sự. Bị đơn hoàn toàn không biết việc mình bị kiện.

- Về nội dung, Thẩm phán công nhận hợp đồng mua bán giữa ông C, bà H1 và ông H; công nhận quyền sở hữu cho ông H là không phù hợp với bản án phúc thẩm số **786/2018/DS-PT** ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết tranh chấp giữa ông D, bà G và ông C, bà H1. Bản án phúc thẩm đã tuyên không công nhận hợp đồng chuyển nhượng, ông D, bà G phải trả lại tiền đã vay cho bà Nguyễn Thái H1. Ngày 09/9/2020, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành Bản án phúc thẩm số: 786/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh **và** bản án phúc thẩm số 786/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn đang còn trong thời gian thi hành.

*Tại phiên tòa,*

- Nguyên đơn cho rằng việc khởi kiện ông D, bà G là đúng vì ông bà đã ngăn cản ông sang tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Ông không kiện vợ chồng ông C, bà H1 vì họ không thể làm được gì, họ đã giao nhà và toàn bộ giấy tờ nhà và uỷ quyền cho ông đi tiến hành việc sang tên. Trong phần nhận định của **bản án** phúc thẩm số **786/2018/DS-PT** ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định ông là người thứ ba ngay tình. Ông đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị huỷ án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án vì giữa **ông D, bà G** và ông H không có bất cứ một giao dịch dân sự nào. Hiện ông H đã chiếm giữ nhà của **ông D, bà G** bất hợp pháp trong khi bản án có hiệu lực pháp luật đã huỷ hợp đồng mua bán của ông Diệp Bùi Chí D và bà Nguyễn Ngọc G với bà Nguyễn Thái H1 theo hợp đồng công chứng số 040635 ngày 27/12/2012 tại Phòng Công chứng số 2.

Bản án phúc thẩm số 786/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật và đang trong giai đoạn thi hành án theo Quyết định thi hành án số 113/QĐ-CCTHADS ngày 22/4/2019 của Chi cục hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bà H1 căn cứ hợp đồng chuyển nhượng này để sang tên và chuyển nhượng cho người khác trong khi hợp đồng này đã bị huỷ và hơn 6 năm chiếm giữ căn nhà trên là vi phạm pháp luật. Nguyên đơn thừa biết bị đơn không cư trú trong căn nhà trên nhưng khởi kiện và cung cấp địa chỉ bị đơn là chính nơi nguyên đơn đang ở nhưng Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thủ tục **xét xử vắng mặt là không đúng pháp luật, trong khi nguyên đơn biết ông D, bà G đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân** Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu huỷ giấy, đòi trả lại nhà.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về tố tụng: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Giữ nguyên kháng nghị. Trong vụ án này, cấp sơ thẩm đã có nhiều sai phạm trong quá trình tố tụng như nội dung trong Quyết định đã kháng nghị.

Về đường lối giải quyết: Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa ông Huỳnh Xuân C, bà Nguyễn Thái H1 và ông Lâm Văn H là không đúng pháp luật vì thời điểm tiến hành giao dịch này là trong thời điểm Toà án đang thụ ý giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G và bà Nguyễn Thái H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà G và bà Nguyễn Thái H1 đã có bản án có hiệu lực pháp luật tuyên bố huỷ. Do đó, không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà Nguyễn Thái H1, ông Huỳnh Xuân C và ông Lâm Văn H. **Đề nghị** Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, huỷ án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

#### **1. Về thủ tục tố tụng:**

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

#### **2. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh:**

Trong Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày **18/3/2021** của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, việc xác định tư cách tố tụng, thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự và quyết định của bản án sơ thẩm.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tố tụng, sai quan hệ pháp luật và thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng là có căn cứ pháp luật. Trong quan hệ pháp luật tranh chấp cấp sơ thẩm xác định có quan hệ “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong



tương lai” nhưng không có bất cứ chủ thể hay yêu cầu gì liên quan đến việc này. Yêu cầu của đương sự trong vụ án này là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà”, mục đích của nguyên đơn là đã muốn được công nhận hợp đồng chuyển nhượng để tiến hành thủ tục sang tên quyền sở hữu. Với tranh chấp này thì ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G không là chủ thể tham gia trong giao dịch.

Về nội dung, bản án sơ thẩm cho rằng tài sản này đã được chuyển giao cho bên thứ ba ngay tình nên được công nhận và công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số V Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H, ông H là người ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng trên.

Xét thấy, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Bùi Chí D và bà Nguyễn Thái H1 đã được Toà án thụ lý giải quyết từ ngày 24/11/2015. Bản án xét xử sơ thẩm của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là ngày 28/9/2017 và bản án phúc thẩm của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là ngày 28/8/2018.

Bản án phúc thẩm số 786/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 đã giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà G và ông C, bà H1. Bản án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G với bà Nguyễn Thái H1. Buộc ông D, bà G hoàn trả cho bà Nguyễn Thái H1 số tiền 600.000.000 đồng.

Căn cứ tài liệu chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì cơ sở để Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cập nhật quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Xuân C, bà Nguyễn Thái H1 ngày 01/4/2015 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/9/2015 là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040635 ngày 27/12/2012 tại Phòng Công chứng số 2.

Nhưng bản án có hiệu lực số 786/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng này nên việc cập nhật quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Xuân C, bà Nguyễn Thái H1 ngày 01/4/2015 và việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS03111 ngày 28/9/2015 là không phù hợp quy định pháp luật. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên vô hiệu, không còn giá trị.

Căn cứ tài liệu do Văn phòng Công chứng HX cung cấp thì Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 011093 ngày 05/4/2017 được công chứng trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS03111 ngày 28/9/2015. Nhưng khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên vô hiệu, không còn giá trị thì mặc nhiên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Bản án phúc thẩm số 786/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang được thi hành. Khi ông D, bà G hoàn trả cho bà **Nguyễn Thái H1** số tiền 600.000.000 đồng thì mặc nhiên quyền sử dụng đất phải được cập nhật trở lại **cho** ông D, bà G. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng **đất** vô hiệu thì phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Ông Huỳnh Xuân C, bà Nguyễn Thái H1 đã tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn H vào ngày 05/4/2017, là thời điểm Toà án đang thụ lý giải quyết liên quan đến nhà đất số V Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Huỳnh Xuân C, bà Nguyễn Thái H1 biết rõ diện tích nhà, đất chuyển nhượng đang tranh chấp nhưng tại Điều 8 của hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lâm Văn H đã cam kết bất động sản chuyển nhượng không có tranh chấp là sự vi phạm pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số V Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có số công chứng 011093, quyền 04TP/CC/HĐGD ngày 05/4/2017 được ký giữa ông Lâm Văn H với ông Huỳnh Xuân C và bà Nguyễn Thái H1 tại Văn phòng công chứng HX (nay là Văn phòng công chứng HXN) không bị vô hiệu là đã phủ nhận quyết định của bản án có hiệu lực số 786/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, sự việc tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số V Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật số 786/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn H là sự việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật của Toà án.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa ông H và bà Nguyễn Thái H1, ông Huỳnh Xuân C được thực hiện trong giai đoạn Toà án đang thụ lý giải quyết tranh chấp giữa ông D, bà G và bà H1. Như vậy, bà H1, ông C biết rõ việc ký hợp đồng chuyển nhượng và cam kết tài sản chuyển nhượng không tranh chấp là trái pháp luật. Nếu ông Lâm Văn H có đủ chứng cứ chứng minh ông ngay tình trong giao dịch thì ông có quyền khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thái H1, ông Huỳnh Xuân C hoàn trả toàn bộ số tiền chuyển nhượng và bồi thường theo quy định pháp luật.

Kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ pháp luật. Do đó, cần huỷ án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm g **khoản 1** Điều 217 và điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Bởi các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

**Áp dụng** khoản 3 Điều 18 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 của Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ngày 30/12/2016.

1. Về hình thức: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về nội dung: Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Đình chỉ giải quyết vụ án vì sự việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật của Toà án.

Ông Diệp Bùi Chí D, bà Nguyễn Ngọc G sau khi thi hành xong bản án phúc thẩm số **786/2018/DS-PT** ngày 28/8/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA071283, số vào sổ cấp GCN CS03111 do Sở Tài nguyên và Môi trường **cấp ngày 28/9/2015** cho bà Nguyễn Thái H1 và ông **Huỳnh Xuân C** để khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN T02087/11a do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/8/2007 cho ông Diệp Bùi Chí D và bà Nguyễn Ngọc G. Đồng thời, được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc ông Lâm Văn H, bà Nguyễn Thái H1, ông Huỳnh Xuân C và những người khác đang cư trú trong căn nhà số V Đường 3136 PTH, khu dân cư P, Phường Y, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (nếu có) giao trả lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất.

- Tranh chấp yêu cầu hoàn trả tiền mua nhà, đất và bồi thường hợp đồng giữa ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thái H1, ông **Huỳnh Xuân C** sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

3. Về Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả lại cho ông Lâm Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019878 ngày 20/6/2019; số 0019877 ngày 20/6/2019; số 0019876 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải nộp án phí.

5. Quyền và nghĩa vụ của các đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

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



dân sự, thời hiệu thi hành án được áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Châu Thị Diệp**