

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 92/2019/DS-PT

Ngày: 08/4/2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất, yêu cầu đòi lại tài sản, đòi hủy giấy chứng nhận QSD và sử dụng nhà đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà 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:* Ông Lê Hoàng Tấn

*Các Thẩm phán:* 1/ Ông Đặng An Thanh

2/ Ông Tô Chánh Trung

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân:*** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết, Kiểm sát viên cao cấp VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

Ngày 08/4/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 123/2017/TLPT-DS ngày 28/6/2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất, yêu cầu đòi lại tài sản, đòi hủy giấy chứng nhận QSD và sử dụng nhà đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 436/2017/DS-ST ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tp. Hồ Chí Minh bị kháng cáo, giữa các bên đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Tiếng L

Địa chỉ: 31 lô H, Kp.M, Phường N, Q.P, Tp. Hồ Chí Minh

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:***

Ông Chu Văn T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 477 M, Phường N, Q.P, Tp. Hồ Chí Minh

(Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị N1

Địa chỉ: 31 lô H, Kp.M, Phường N, Q.P, Tp. Hồ Chí Minh

***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:***

Ông Trần Quốc K (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

Người bảo vệ quyền lợi cho phía bị đơn:

Luật sư: Vũ Đình Thuận, Đoàn LS Tp.HCM (Có mặt tại phiên tòa)

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Thái Văn C

2/ Bà Lê Thị Hồng N

Cùng địa chỉ: 222 Chung cư M, Phường N, Q.P, Tp.HCM

(Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

*Người bảo vệ quyền lợi cho ông C, bà N:*

Luật sư Bùi Thanh Nhu, Đoàn LS Tp.HCM (Có mặt tại phiên tòa)

3/ Văn phòng Đăng ký đất đai, thuộc sở TN&MT Tp.HCM

Địa chỉ: 12 N, Q. P, Tp. HCM

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Đình Quân (Có VB xin vắng mặt)

4/ Văn phòng Công chứng Tân Thuận, Tp.HCM

Địa chỉ: 448 M, Phường N, Q.P, Tp.HCM

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Đức Đ (Có VB xin vắng mặt)

5/ Ủy ban nhân dân Q.P, Tp.HCM

Địa chỉ: 7 M, Phường N, Q.P, Tp.HCM

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đinh Anh L, ông Đỗ Quý N

(Có VB xin vắng mặt)

*Người làm chứng:*

1/ Bà Nguyễn Thị Đ (Có VB xin vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Văn H (Có VB xin vắng mặt)

Địa chỉ: 103/85 M, Phường N, Q.P, Tp.HCM

3/ Ông Phạm Văn H

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Kiên Giang

(Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

4/ Ông Nguyễn Hải T

5/ Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: 23 M, Phường N, Q.P, Tp.HCM (Có mặt tại phiên tòa)

6/ Ông Nguyễn Văn M

7/ Bà Nguyễn Thị N2

Địa chỉ: 64 M, Phường N, Q.P, Tp.HCM (Có VB xin vắng mặt)

8/ Ông Nguyễn Văn M

Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, Đồng Nai (Có VB xin vắng mặt)

*Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N1 là bị đơn trong vụ án dân sự.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tiếng L do ông Chu Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 13/12/1995, bà Nguyễn Thị Tiếng L có thỏa thuận mua căn nhà số 31 lô H, khu phố M, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị B (đã chết) với giá 85.000.000 đồng.

Tại thời điểm đó, do bà L thường xuyên bận công việc nên không thể quản lý căn nhà, cộng thêm việc bà N và các em của bà L mới hồi hương từ Thái Lan trở về và thời điểm đó bà L còn sống chung như vợ chồng với ông Nguyễn Văn T vì sợ ảnh hưởng đến tài sản nên bà L nhờ bà N1 đứng tên dùm và quản lý căn nhà.

Trước đây bà B đã mua căn nhà trên của vợ chồng ông Võ Văn M và bà Nguyễn Thị N2 nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Toàn bộ việc thỏa thuận mua bán, thanh toán, nhận bàn giao căn nhà trên đều do bà L trực tiếp thực hiện với bà B trước trước sự chứng kiến của hai con bà B là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ. Bà N1 hoàn toàn không biết việc thỏa thuận, mua bán căn nhà trên.

Khoảng tháng 11/2014, bà L phát hiện bà N1 cùng ông Nguyễn Hải T đã tự ý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của căn nhà nói trên vào tháng 7/2013 mà không cho bà L biết, không có sự đồng ý của bà L.

Từ sự việc trên bà L đã yêu cầu UBND phường N hòa giải nhưng không thành.

Ngày 05/5/2015 bà N1 đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng bà Lê Thị Hồng N. Ngày 15/5/2015 vợ chồng bà Lê Thị Hồng N đã được UBND Quận P cập nhật sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nêu trên.

Bà L khởi kiện yêu cầu: Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất công chứng số 00004415, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2015 tại văn phòng công chứng Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị N1 với bà Lê Thị Hồng N và ông Thái Văn C.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 559617 ngày 25/3/2013 của UBND Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị N1, cập nhật sang tên cho bà Lê Thị Hồng N và ông Thái Văn C vào ngày 15/5/2015.

Xác định nhà đất thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Tiếng L.

Buộc bà Lê Thị Hồng N và ông Thái Văn C trả lại nhà đất cho bà Nguyễn Thị Tiếng L.

*Theo văn bản và lời khai của phía bị đơn bà Nguyễn Thị N1 do ông Trần Quốc K đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào năm 1995, con trai bà ở Mỹ (tên Nguyễn Hữu C – đã chết) về Việt Nam có gởi về tặng cho bà một khoản tiền để mua nhà ở cùng gia đình các con. Vì không rành về tiền bạc và không biết chữ nên bà đã nhờ bà L dùng số tiền 85.000.000 đ (Tám mươi lăm triệu đồng) để liên hệ với bà Nguyễn Thị B mua căn nhà số 31 Lô H, khu phố M, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà B nói rằng nhà bà B mua của ông Võ Văn M và bà Nguyễn Thị N2, mua bán bằng giấy tay nên không thể ký hợp đồng mua bán với bà N1 được. Bà B sẽ nhờ ông M, bà N2 ký hợp đồng mua bán dùm.

Sau đó, ngày 13/12/1995 bà N1 đến ký hợp đồng mua bán nhà với ông M và bà N1 tại UBND huyện P cũ. Bà đã hoàn tất giấy tờ, thủ tục sang tên chuyển quyền sở hữu và sử dụng căn nhà trên từ năm 1995 cho đến bây giờ không có tranh chấp.

Bà N1 phủ nhận việc bà L mua căn nhà của bà B. Bà B đã chết, có 2 người con còn sống là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 05/5/2019, bà N1 đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ở cho bà Lê Thị Hồng N và ông Thái Văn C, được công chứng tại Văn phòng công chứng Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15/5/2015, ông Thái Văn C và bà Lê Thị Hồng N đã được UBND quận P cập nhật sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên (giá mua bán 2.450.000.000 đồng).

Cụ thể:

Giao dịch với bà N1 cọc 200.000.000 và bà N1 lẫn tay nhận cọc.

Giao dịch ra phòng công chứng, bà N1 đi cùng các con tên M, H, T; Bà N1 lẫn tay nhận tiếp 2.250.000.000 đồng.

Việc bà L khởi kiện yêu cầu bà trả lại căn nhà 31 Lô H, khu phố M, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ, bà N yêu cầu Toà án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật để bà N, ông C sớm được sở hữu và sử dụng căn nhà trên.

Về giá trị của nhà đất bà N thống nhất 2.450.000.000 đồng, không yêu cầu Toà án trưng cầu định giá lại.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn C, bà Lê Thị Hồng N trình bày:*

Ông bà mua căn nhà 31 Lô H, khu phố M, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 05/5/2015 với giá 2.450.000.000đ.

Có một thời gian ông bà phải thuê nhà để ở vì bà L khóa cửa không cho ông bà vào nhà ở. Tranh chấp giữa bà L và bà N1 **khiến quyền lợi của vợ chồng bà**. Vì vậy ông bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà L để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ và tài sản gắn liền với đất số BN 559617 do Ủy ban nhân dân Quận P cấp cho bà Nguyễn Thị N1, tại thời điểm cấp giấy không có tranh chấp; nguồn gốc pháp lý đất có Quyết định giao đất số 137/QĐGD do UBND huyện P cấp ngày 24/8/1994 cho ông Võ Văn M. Nhà có QSDĐ, QSHNỞ và tài sản gắn liền với đất số 223/UB do UBND huyện P cấp ngày 23/9/1995 cho ông Võ Văn M - Nguyễn Thị N2.

Ngày 13/12/1995, ông M và bà N2 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho bà Nguyễn Thị N1 sử dụng theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất số 542/HĐ-MBN do UBND huyện P chứng nhận, đã đăng ký tại phòng Xây dựng Giao thông Vận tải ngày 13/2/1996. Đến ngày 22/7/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận P tham mưu UBND Quận P ký GCN số BN 559617, số vào sổ CH02827 cấp ngày 25/7/2013 cho bà Nguyễn Thị N1.

Về cập nhật chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N1 cho ông Thái Văn C - bà Lê Thị Hồng N: Nhà đất có GCN số BN 559617 số vào sổ CH02827 cấp ngày 25/7/2013 cho bà Nguyễn Thị N1. Ngày 05/5/2015 ông C và bà N nộp hồ sơ nhận chuyển nhượng nhà đất trên theo biên nhận số 77820151500004414/BN-VP. Qua kiểm tra hồ sơ, nhà đất trên không có văn bản ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 15/5/2015 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận P (nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận P) giải quyết xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho ông Thái Văn C – Lê Thị Hồng N.

Nay Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến tranh chấp gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận P trình bày:*

Quá trình giải quyết cấp giấy chứng nhận:

Ông Võ Văn M được UBND huyện P giao đất ngày 24/8/1994.

Ngày 23/9/1995 ông Võ Văn M – bà Nguyễn Thị N2 được UBND huyện P cấp GCN số 223/UB đối với phần diện tích 50m<sup>2</sup> thuộc thửa 31 Lô B, ấp M, xã N, huyện P theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà số 524/HĐ-MBN do UBND huyện P lập.

Ngày 13/2/1996, phòng Xây dựng Giao thông Vận tải huyện P có Biểu đăng bộ nhà ghi nhận việc chuyển nhượng nhà của ông Võ Văn M - bà Nguyễn Thị N2 cho bà Nguyễn Thị N1.

Ngày 08/2/1996, Chi cục thuế huyện P có thông báo nộp lệ phí trước bạ đối với ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N1.

Ngày 03/7/2013, bà Nguyễn Thị N1 có đơn đề nghị cấp đổi GCN.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Ngày 05/5/2015, tại Văn phòng Công chứng Tân Thuận, bà Nguyễn Thị N1 và bà Lê Thị Hồng N đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 31 Lô H, Khu B, đường số 5, KP M, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 11 trước sự chứng kiến của công chứng viên, Văn phòng Công chứng Tân Thuận.

Bên bán chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N1 - Chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với căn nhà có địa chỉ nêu trên là người đứng tên duy nhất trên GCNQSDĐ, QSDNỞ và tài sản khác gắn liền với đất (có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân kèm theo).

Bất động sản không bị ngăn chặn giao dịch bởi các cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm giao dịch; Có đủ các giấy tờ xác định nhân thân; Các bên tham gia hợp đồng tự nguyện có đủ năng lực hành vi dân sự. Nên thủ tục công chứng đúng quy định của pháp luật.

*Người làm chứng ông Nguyễn Hải T và bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ông T sinh sống tại Thái Lan. Năm 1995, ông về lại Việt Nam sống, lúc này vì gia đình không có nhà nên anh của ông là ông Nguyễn Hữu C ở Mỹ đã gởi tiền về cho bà N1 mua nhà. Việc tìm nhà và làm thủ tục giấy tờ nhà do bà Nguyễn Thị Tiếng L hướng dẫn bà N1 làm.

Tiền mua nhà do ông C đưa trực tiếp cho bà N1 một phần và một phần ông gởi từ Mỹ về bằng dịch vụ chuyển tiền bên ngoài nên không có giấy tờ ký nhận. Quá trình giao tiền cho bà B (người bán nhà) thành nhiều đợt, ông bà chỉ chứng kiến một lần khi đó tiền do bà N1 đưa trực tiếp cho bà B. Lúc đó, trong nhà bà B có bà B và ba người con của bà và ông Nguyễn Hữu C. Ông T và bà H xác nhận nhà 31 Lô H, khu B, đường số 5, KP M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà N1 mua vào năm 1995. Ông T là người đi cùng bà N1 làm giấy xin cấp Giấy chứng nhận nhà, làm hợp đồng mua bán nhà với bà Lê Thị Hồng N.

*Người làm chứng ông Nguyễn Văn M trình bày:*

Căn nhà số 31 Lô H, khu B, đường số 5, KP M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là do mẹ của ông là bà Nguyễn Thị N1 mua bằng tiền của em trai ông là ông Nguyễn Hữu C tặng cho mẹ. Do mẹ ông già không biết rành về nhà cửa nên nhờ bà Nguyễn Thị Tiếng L đi mua nhà giúp. Bà L chỉ mua giúp thôi chứ không phải tiền của bà L bỏ ra, cũng không phải bà L nhờ mẹ ông đứng tên giúp như bà L trình bày. Chính ông là người nhận tiền từ ông Nguyễn Hữu C gửi từ Mỹ về và mang sang trả tiền nhà là 85.000.000 đồng, khi đi trả tiền nhà gồm có ông, bà L, ông T và vợ ông, tại nhà bà B thì có ba đứa con của bà B, tên H, Đ và một người nữa đã chết. Và mẹ ông là người sử dụng căn nhà trên từ đó đến nay.

Việc mua bán nhà giữa mẹ ông và bà Lê Thị Hồng N, ông có biết và có đi cùng ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị H và mẹ ông là bà Nguyễn Thị N1 ra phòng Công chứng Tân Thuận ký hợp đồng mua bán nhà. Mẹ ông cũng không ký được nên phải lặn tay. Vì trước đó bên mua nhà đã đặt cọc trước 200.000.000 đồng tại nhà 31 Lô H, khu B, đường số 5, KP M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H là con ruột của bà Nguyễn Thị B (đã chết). Năm 1994, bà B có mua 01 mảnh đất diện tích 5x10m, tại địa chỉ 31 Lô B, ấp M, xã N, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là số 31 Lô H, khu B, đường số 5, KP M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, của ông Võ Văn M và bà Nguyễn Thị N2 mua bằng giấy tay (nhưng giờ đã thất lạc), chưa sang tên cho bà B.

Sau khi mua bà B có xây dựng căn nhà bằng tôn bằng gạch. Năm 1995, bà B bán nhà cho bà Nguyễn Thị Tiếng L với giá 85.000.000 đồng. Lúc bán chỉ nhận tiền từ bà L, không có giấy tờ, hợp đồng mua bán. Ông H và bà Đ là người chứng kiến bà B nhận tiền từ bà L. Lúc đưa tiền có 5 người biết: bà B, bà Đ, ông H, bà L, ông T (chồng bà L). Bà Đ và ông H không biết việc ông M và bà N2 làm hợp đồng mua bán nhà cho bà Nguyễn Thị N1, cũng như không biết việc bà B có nhờ ông M, bà N2 làm hợp đồng mua bán nhà với bà N1.

*Người làm chứng – ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N2 trình bày:*

Năm 1994, ông bà có bán một mảnh đất, nhà số 31 Lô H, phường N, Quận P cho bà Nguyễn Thị B, bằng giấy tay, không làm thủ tục sang tên. Năm 1995 được biết bà B bán nhà, đất trên, sau đó bà B nhờ ông M, bà N2 làm thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị N1 tại UBND huyện P.

*Người làm chứng ông Phạm Văn H trình bày:*

Bà N1 là mẹ ruột của ông, từ năm 1983 đến năm 2009 sinh sống ở Kiên Giang, sau đó được em ông là bà Nguyễn Thị Tiếng L mua nhà rồi đưa bà N1 về

nuôi dưỡng và sinh sống tại nhà đất nêu trên, nhà đất trên là của bà L mua không phải của bà N1.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 436/2017/DSST ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân Tp.Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:*

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Tuyên bố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số BN 559617 ngày 25/7/2013 do UBND Q.7 cấp cho bà Nguyễn Thị N1 là vô hiệu.

1.2/ Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 0004415/HĐGD công chứng quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2015 tại Văn phòng Công chứng Tân Thuận, Tp.HCM giữa bà Nguyễn Thị N1 với bà Lê Thị Hồng N.

1.3/ Hủy phần cập nhật biến động có nội dung: Công nhận quyền sở hữu cho ông Thái Văn C, bà Lê Thị Hồng N do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Q.P (nay thuộc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở TN&MT Tp.HCM) ký ngày 15/5/2015 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số BN 559617 ngày 25/7/2013 của UBND Q.P.

1.4/ Công nhận phần đất thừa 80 tờ bản đồ số 11, P.N, diện tích 50m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại nhà số 31 lô H, khu B, đường số 5, kp.M, P. N, Q.P, Tp.HCM thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Tiếng L. Bà L được quyền hợp thức hóa nhà đất trên theo quy định của pháp luật.

1.5/ Buộc ông Thái Văn C, bà Lê Thị Hồng N trả lại nhà đất tọa lạc tại nhà số 31 lô H, khu B, đường số 5, kp. M, P. N, Q.P, Tp.HCM cho bà Nguyễn Thị Tiếng L, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thái Văn C và bà Lê Thị Hồng N: Buộc bà Nguyễn Thị N1 trả cho ông Thái Văn C và bà Lê Thị Hồng N số tiền 2.450.000.000 đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành, mà người phải thi hành chậm thực hiện thì phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

3/ Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng, thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2015/QĐ-BPKCTT ngày 18/6/2015 của Tòa án nhân dân Q.7 cho đến khi thi hành xong bản án.

Giải tỏa quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2015/QĐ-BPBD ngày 09/6/2015 của Tòa án nhân dân Q.7, Tp.HCM.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, lệ phí và



quyền kháng cáo theo luật định.

*Ngày 24/4/2017 Nguyễn Thị N1 làm đơn kháng cáo, nêu lý do:*

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của bà, đề nghị phúc xử lại bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn C, bà Lê Thị Hồng N đề nghị bác khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu được bảo vệ quyền lợi vì là người mua nhà ngay tình của bà N1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM đã thụ lý và giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa phúc thẩm những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

*[1] Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

*[2] Về quan hệ tranh chấp, đối tượng giải quyết và thẩm quyền giải quyết:*

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì vụ án có các quan hệ tranh chấp gồm: “*Quan hệ tranh chấp quyền sở hữu nhà đất; Quan hệ tranh chấp đòi lại tại sản*”; “*Quan hệ tranh chấp đòi hủy giấy chứng nhận nhận QSH và QSD nhà đất; Quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất*”

Các quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại các Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 127, 221, 385, 407 Bộ Luật dân sự Bộ luật dân sự, các Điều 3, 30, 115 Luật tố tụng hành chính và các quy định pháp luật có liên quan

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng các quan hệ tranh chấp trên và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại điều 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

*[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:*

[3.1] Những căn cứ xác định nội dung vụ án:

Căn cứ Quyết định giao đất số 223/QĐ-UB ngày 23/9/1995 của Chủ tịch UBND huyện Nhà Bè, có nội dung: *Cấp cho quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị N2.*

Căn cứ lời khai của ông M, bà N2, lời khai của bà N1, lời khai của bà L, có nội dung: *Ông M, bà N2 chuyển nhượng lại cho bà B bằng giấy tay phần đất nêu trên.*

Căn cứ Giấy hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/7/2013, có nội dung: *Ông M, bà N2 chuyển nhượng cho bà N1 diện tích nhà đất tại nhà số 31 lô H, khu B, đường số 5, kp.M, P. N, Q.P, Tp.HCM.*

Căn cứ Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số BN 559617 ngày 25/7/2013 của UBND Q.P, có nội dung: *Chứng nhận phần đất thửa 80 tờ bản đồ số 11, P.Tân Phú, diện tích 50m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại nhà số 31 lô H, khu B, đường số 5, kp.M, P.N, Q.P, Tp.HCM thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị N1.*

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2015, có nội dung: *Bà N1 chuyển nhượng cho ông C, bà N toàn bộ nhà đất theo giấy chứng nhận nêu trên.*

Căn cứ cập nhật biến động ngày 15/5/2015 ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số BN 559617 ngày 25/7/2013 của UBND Q.7, có nội dung: *Công nhận quyền sở hữu cho ông Thái Văn C, bà Lê Thị N.*

Căn cứ lời khai của ông Nguyễn Hải T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn M (là con của bà N1), có nội dung: *Nhà đất trên là của bà N1 mua và trực tiếp trả tiền.*

Căn cứ lời khai của ông Phạm Văn H (con bà N1), có nội dung: *Bà N1 từ năm 1983 đến năm 2009 sinh sống ở Kiên Giang, sau đó được em ông là bà Nguyễn Thị Tiếng L mua nhà rồi đưa bà N1 về nuôi dưỡng và sinh sống tại nhà đất nêu trên.*

Căn cứ lời khai của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Đ (là con bà B), có nội dung: *Nhà đất này mẹ của ông bà là bà Nguyễn Thị B mua của ông M, bà N2, nhưng sau đó bán lại cho bà L, ông H, bà Đ xác định đã chứng kiến trực tiếp việc bà mua bán và giao tiền cho bà B tại nhà.*

[3.2] Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định:

Nguồn gốc diện tích nhà đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc thuộc sở hữu của ông M, bà N2, sau đó chuyển nhượng lại cho bà B bằng giấy tay.

Theo bà L thì bà B sau khi mua của ông M, bà N2 thì bán nhà đất lại cho bà L, nhưng bà L nhờ mẹ là bà N1 đứng tên dùm, nên ông M, bà N2 làm thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà N1, thực chất người chủ sở hữu là bà L, nên nay bà yêu cầu được công nhận quyền sở hữu và đòi lại nhà đất trên.

Theo bà N1 thì cho rằng bà là người bỏ tiền ra mua của ông M, bà N2, sau đó bà bán lại cho ông C, bà N.

Do không thống nhất với nhau về các căn cứ để chứng minh yêu cầu giữa các bên, nên từ đó các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

### [3.3] Xét;

Về nguồn gốc các bên đương sự đều thống nhất nhà đất thuộc sở hữu của ông M, bà N2 theo giấy chứng nhận được cấp vào năm 1995, sau đó chuyển nhượng lại cho bà B bằng giấy tay, bà B có yêu cầu ông M, bà N2 chuyển tên cho bà N1, hiện nay bà B đã chết.

Con của bà Ba gồm ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ xác định có chứng kiến trực tiếp việc mua bán nhà đất giữa bà B là mẹ ông bà với bà L, chứng kiến việc bà L giao tiền nhà trực tiếp cho bà B tại nhà, sau đó bà B giao nhà cho bà L vào ở đến nay.

Con bà N1 là ông Phạm Văn H xác định bà N1 sinh sống ở Kiên Giang từ năm 1983 đến năm 2009 có xác nhận của Công an xã N, huyện P, tỉnh Kiên Giang, được bà L đưa về nuôi dưỡng và sinh sống tại nhà đất tranh chấp trên.

Bà N1 thì cho rằng bà là người mua nhà đất trên và trực tiếp trả tiền cho bà B, nguồn tiền là từ con bà ở nước ngoài gửi về cho bà.

### [4] Đối chiếu với chứng cứ do các bên đưa ra thì thấy:

Bà B là người bán nhà đất, trong khi đó là bà B nay đã chết chỉ còn lại hai người con là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ xác định bà L là người mua nhà đất và trả tiền rồi vào ở nhà này ngay từ đầu, theo hồ sơ thể hiện khoảng thời gian giao dịch, chuyển nhượng nhà đất trên thì bà N1 đang sinh sống ở Kiên Giang, phía bà N1 khai mua nhà đất và đưa tiền cho bà B bằng nguồn tiền do con bà ở nước ngoài gửi về, nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ngoài lời khai của bà và một số người con của bà,

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp, để công nhận quyền sở hữu của bà L chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, là có căn cứ đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bà Nguyễn Thị N1 làm đơn kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được những tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo, nên bà N1 chịu án phí DSPT theo luật định, tuy nhiên do bà N1 sinh năm 1935 thuộc đối tượng được miễn án phí, nên HĐXX miễn án phí DSPT cho bà N1.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Bởi các lẽ trên; Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nở, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 127, Điều 221, Điều 385, Điều 407 Bộ Luật dân sự.

Áp dụng Điều 3, Điều 30, Điều 115 Luật Tổ tụng hành chính.

Áp dụng Nghị quyết về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Tuyên bố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số BN 559617 ngày 25/7/2013 do UBND Q.7 cấp cho bà Nguyễn Thị N1 là vô hiệu.

1.2/ Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 0004415/HĐGD công chứng quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2015 tại Văn phòng Công chứng Tân Thuận, Tp.HCM giữa bà Nguyễn Thị N1 với bà Lê Thị Hồng N.

1.3/ Hủy phần cập nhật biến động có nội dung: Công nhận quyền sở hữu cho ông Thái Văn C, bà Lê Thị N do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Q.P (nay thuộc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở TN&MT Tp.HCM) ký ngày 15/5/2015 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số BN 559617 ngày 25/7/2013 của UBND Q.7.

1.4/ Công nhận phần đất thửa 80 tờ bản đồ số 11, diện tích 50m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại nhà số 31 lô H, khu B, đường số 5, kp.M, P.N, Q.P, Tp.HCM thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Tiếng L. Bà L được quyền hợp thức hóa nhà đất trên theo quy định của pháp luật.

1.5/ Buộc ông Thái Văn C, bà Lê Thị Hồng N trả lại nhà đất tọa lạc tại nhà số 31 lô H, khu B, đường số 5, kp. M, P.N, Q.P, Tp.HCM cho bà Nguyễn Thị Tiếng L, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thái Văn C và bà Lê Thị Hồng N: Buộc bà Nguyễn Thị N1 trả cho ông Thái Văn C và bà Lê Thị Hồng N số tiền 2.450.000.000đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành, mà người phải thi hành chậm thực hiện thì phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

3/ Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng, thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2015/QĐ-BPKCTT ngày 18/6/2015 của Tòa án nhân dân Q.P cho đến khi thi hành xong bản án.

Giải tỏa quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2015/QĐ-BPBD ngày 09/6/2015 của Tòa án nhân dân Q.P, Tp.HCM.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí DSPT cho bà N1.

5/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Tô Chánh Trung   Đặng An Thanh**

**Lê Hoàng Tấn**

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao.
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao.
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM.
- Tòa án nhân dân Tp.Hồ Chí Minh.
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu: VP; hồ sơ.

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

**LÊ HOÀNG TẤN**