

**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: 65/2023/DSPT
Ngày: 11-01-2023
Về việc tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà ở và tài
sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Ngọc Tường

2. Bà Phan Thị Tú Oanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 429/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 325/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5885/2022/QĐPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20026/2022/QĐH ngày 22 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà A Liên tỉnh B, phường C, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc C2, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà E đường V, phường H, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Ngọc T3, sinh năm 1984 (vắng mặt);

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc H2, sinh năm 1986 (vắng mặt);

3. Ông Đặng Ngọc T4, sinh năm 1986 (vắng mặt);

4. Ông Đặng Ngọc T5, sinh năm 1983 (vắng mặt);
5. Ông Đặng Hoàng T6, sinh năm 1978 (có mặt);
6. Bà Đinh Thị M, sinh năm 1979 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số D1 đường D2 , Phường M1 , Quận T8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của: Ông Đặng Ngọc T4, ông Đặng Ngọc T5, ông Đặng Hoàng T6, bà Đinh Thị M là bà Nguyễn Thị Yên T7, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Số L đường N, Phường B2, Quận N1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Tuấn K trình bày:

Ngày 05/12/2018, bà Nguyễn Thị Kim D và ông Nguyễn Ngọc C2 có ký hợp đồng mua bán căn nhà số B3, đường D3, Phường M2, Quận T9, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi làm xong thủ tục, bà A được Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 090734, số vào sổ cấp GCN: CH 00982 của Ủy ban nhân dân Quận T9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015. Khi mua nhà, ông C2 có cho bà xem nhà, ông C2 có cho biết là nhà đang cho người khác thuê và ông hứa 02 tháng sau sẽ lấy lại nhà giao cho bà. Tuy nhiên, đến nay ông C2 vẫn chưa giao nhà, nay bà A yêu cầu Tòa án buộc ông C2 phải bàn giao nhà cho bà.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc C2 trình bày:

Tháng 6/2015, ông có mua căn nhà số B3, đường D3, Phường M2, Quận T9, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà có diện tích thực tế chiều ngang 4mét, dài 10mét, nhưng trong Giấy chứng nhận chỉ được công nhận 3,6m². Khi ông mua thì chủ nhà đang cho người khác thuê, nên ông tiếp tục cho người đó thuê với giá 2.500.000 đồng mỗi tháng. Đến năm 2018, ông bán lại căn nhà này cho bà Nguyễn Thị Kim D và bà A tiếp tục cho thuê. Nay bà A yêu cầu ông giao nhà thì ông sẽ cùng bà A đến gặp người thuê nhà để giải quyết.

Theo báo cáo kết quả xác minh ngày 06/10/2020, Công an Phường 10, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết những người đang cư trú tại nhà số B3, đường D3, Phường M2, Quận T9, Thành phố Hồ Chí Minh gồm Ngô Thị Kim T10, Đặng Ngọc T3, Huỳnh Thị Ngọc H2, Đặng Ngọc T4, Đặng Ngọc T5, Đặng Hoàng T6, Đinh Thị M.

Ngày 07/6/2021, bà Ngô Thị Kim T10 có đơn yêu cầu với nội dung như sau: Vào năm 2012, chồng của bà là ông Đặng Ngọc T11 bệnh nặng, gia đình khó khăn nên vay 160.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Thu T12 trong thời hạn 3 tháng. Đến hạn vợ chồng bà không có tiền trả, nên bà T12 yêu cầu vợ chồng bà đến Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở của

căn nhà D1 đường D3, Phường M1, Quận T8, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Ngọc H1, ông H1 đưa cho bà 250.000.000 đồng để trả vốn và lời cho bà T12, từ đó bà đóng tiền lời cho ông H1 7.500.000 đồng mỗi tháng. Năm 2016, bà có xin chuộc lại nhà nhưng ông H1 không đồng ý, cho đến ngày 02/02/2017 chồng bà chết, gia đình khó khăn nên từ đó không còn đóng tiền lời cho ông H1. Do hợp đồng mua bán nhà chỉ để hợp thức hóa cho việc vay tiền, gia đình bà vẫn sinh sống bình thường trong căn nhà trên, nên bà không đồng ý giao nhà mà chỉ đồng ý trả lại tiền vay gốc cho ông H1 250.000.000 đồng. Ngày 16/8/2021, bà T10 chết (Căn cứ trích lục khai tử ngày 26/8/2021 của Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 23/11/2021, ông Đặng Hoàng T6 có đơn yêu cầu với nội dung như sau: Mẹ của ông là bà Ngô Thị Kim T10 đã chết vào ngày 16/8/2021 do mắc Covid -19, nay ông thay mặt những người trong gia đình phản tố: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 009196 ký ngày 08/8/2012 và đồng ý chịu trách nhiệm trả lại tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng và tiền lời tính từ năm 2017 đến năm 2021 là 113.000.000 đồng.

Ông Đặng Ngọc T3 và bà Huỳnh Thị Ngọc H2 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến, nên không có bản tự khai và ý kiến.

Ngày 25/7/2022, bà Nguyễn Thị Yên T7 có gởi đơn yêu cầu trình bày: Vào ngày 03/7/2012, ông Đặng Ngọc T11 bệnh nặng, gia đình khó khăn nên vay 160.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Thu T12 trong thời hạn 3 tháng. Để vay số tiền này, bà T12 yêu cầu chồng ông T11 đến Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà số B3, đường D3, Phường M2, Quận T9, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Ngọc H1 (sau 3 tháng không trả được nợ), ông H1 đưa cho bà 250.000.000 đồng để trả vốn và lời cho bà T12, từ đó bà đóng tiền lời cho ông H1 7.500.000 đồng mỗi tháng. Năm 2016, bà T10 có xin chuộc lại nhà nhưng ông H1 không đồng ý, cho đến ngày 02/02/2017 chồng bà chết, gia đình khó khăn nên từ đó không còn đóng tiền lời cho ông H1. Do hợp đồng mua bán nhà giả tạo chỉ để hợp thức hóa cho việc vay tiền, gia đình bà T10 vẫn sinh sống bình thường trong căn nhà trên, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ký ngày 08/8/2012, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ký ngày 05/02/2018; Gia đình bà T10 đồng ý trả lại tiền vay gốc cho ông H1 là 250.000.000 đồng và tiền lãi từ năm 2017 đến năm 2021 là 113.000.000 đồng. Yêu cầu trả lại các giấy tờ có liên quan đến căn nhà cho gia đình bà Tuyết. Nêu buộc phải giao nhà thì phía bà T10 chỉ đồng ý giao 3,6m² diện tích xây dựng trong hợp đồng đã ghi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 325/2022/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

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

Buộc ông Nguyễn Ngọc C2 và các ông (bà) Đặng Ngọc T3, Huỳnh Thị Ngọc H2, Đặng Ngọc T4, Đặng Ngọc T5, Đặng Hoàng T6, Đinh Thị M thực

hiện nghĩa vụ chuyển giao nhà số B3, đường D3, Phường M2, Quận T9, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim D ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hiện trạng căn nhà chuyển giao căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh và bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 18/5/2021.

Địa điểm thực hiện chuyển giao tài sản: Tại nhà số B3, đường D3, Phường M2, Quận T9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/8/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hoàng T6, bà Đinh Thị M, ông Đặng Ngọc T5, ông Đặng Ngọc T4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/8/2022, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS. Đề nghị phúc xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Đặng Hoàng T6, Đặng Ngọc T5, Đinh Thị M, Đặng Ngọc T4 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Yến T7 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D và bị đơn ông Nguyễn Ngọc C2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Đặng Hoàng T6, Đặng Ngọc T5, Đinh Thị M, Đặng Ngọc T4 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Yến T7 đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng và thực chất đây là hợp đồng vay tài sản, không phải là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất; diện tích mua bán chỉ có 3,6m², nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc chúng tôi phải giao diện tích 40m² cho nguyên đơn là không đúng; Hợp đồng mua bán giữa bà A và ông C2 ghi giá 50.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện của nguyên đơn khai giá 1.000.000.000 đồng, cấp sơ thẩm chưa được làm rõ tại sao lại có sự chênh lệch lớn như vậy; Khi ký hợp đồng mua bán giữa vợ chồng bà T10 và ông H1 không có việc bàn giao nhà...

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thấy rằng:

1. Về kháng nghị: đưa thiếu người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ để xem xét việc chuyển nhượng có phải là giả cách hay không. Diện tích chuyển nhượng và giao trả có mâu thuẫn.

Nguồn gốc căn nhà D1, D2, phường D3, Quận T8 là của ông Đặng Ngọc T11 và bà Ngô Thị Kim T10.

Năm 2012, ông Đặng Ngọc T11 bệnh nặng, gia đình khó khăn nên vay 160.000.000đ của bà Nguyễn Thị Thu T12 trong thời hạn 3 tháng. Đến hạn, vợ chồng bà không có tiền trả nên bà T12 yêu cầu vợ chồng bà đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà trên cho ông Nguyễn Ngọc H1. Ông H1 đưa cho bà 250.000.000đ để trả vốn và lời cho bà T12, từ đó bà đóng tiền lời cho ông H1 7.500.000đ mỗi tháng. Từ khi bà T10 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H1 tại Phòng công chứng đến nay qua nhiều lần tiếp tục chuyển nhượng, nhưng gia đình bà T10 vẫn sinh sống tại đây. Do vậy, hợp đồng mua bán nhà chỉ là để hợp thức hóa việc cho vay tiền, nên cần phải đưa bà T12 và ông H1 tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ để làm rõ có việc giả cách hay không?

Về diện tích chuyển nhượng: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng đều thể hiện diện tích đất được công nhận là 3,6m². Bản án sơ thẩm căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh và bản vẽ hiện trạng nhà của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 18/5/2021 để buộc bị đơn và những người đang lưu cư giao toàn bộ nhà đất, nhưng chưa làm rõ diện tích đất theo hiện trạng ngoài giấy chứng nhận là 35,4m² các bên có thỏa thuận giao dịch không, mà đã tuyên giao toàn bộ nhà đất theo hiện trạng là chưa có căn cứ.

2. Về kháng cáo: những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà T6, T4, T5, Mận: đề nghị hủy bản án sơ thẩm, lý do đề nghị hủy tương tự như nội dung của kháng nghị nên có căn cứ chấp nhận.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà T6, T4, T5, M. Hủy bản án dân sự sơ thẩm như nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Ngày 15 tháng 8 năm 2022 Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 325/2022/DS-ST. Ngày 29 tháng 8 năm 2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hoàng T6, bà Đinh Thị M, ông Đặng Ngọc T5, ông Đặng Ngọc T4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và ngày 26/8/2022, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS. Căn cứ theo quy định tại

khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc T3 và bà Huỳnh Thị Ngọc H2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Đặng Ngọc T3 và bà Huỳnh Thị Ngọc H2 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của các ông (bà) Đặng Hoàng T6, Đặng Ngọc T5, Đinh Thị M, Đặng Ngọc T4 và kháng nghị của Viện Trưởng viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 00001505 ngày 05/02/2018 của Văn phòng công chứng Thịnh Vượng chứng nhận, và đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 đăng ký biến động trên giấy chứng nhận ngày 26/12/2018 cho bà Nguyễn Thị Kim D yêu cầu phía ông Nguyễn Ngọc C2 và những người đang cư ngụ trong căn nhà số D1 đường D3, phường M1, Quận T8, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nhà đất trên.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

- Ngày 03/7/2012 ông Nguyễn Ngọc T11 và bà Ngô Thị Kim T10 ký hợp đồng tay chuyển nhượng nhà đất số D1 đường D3, phường M1, Quận T8, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Thu T12 với giá 250.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng, bên mua (B) đặt cọc 160.000.000 đồng và bên bán (A) phải giao toàn bộ giấy tờ sở hữu nhà đất ... liên quan.

Tại đoạn 2 Điều 3 của hợp đồng quy định: “Hợp đồng này có thời hạn 02 tháng tính từ ngày 03/7/2012 đến hết ngày 03/9/2012, nếu bên A không trả lại số tiền 160.000.000 đồng đã nhận của bên B thì bên B đồng ý hủy hợp đồng” và Điều 4 hợp đồng quy định: “Đến ngày 03/9/2012 mà bên A không có khả năng trả số tiền 160.000.000 đồng cho bên B thì hai bên A và B cùng nhau đến Phòng công chứng lập hợp đồng mua bán, bên B được toàn quyền sở hữu căn nhà số 654/5/18D đường Nguyễn Duy, phường 10, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh”.

Sau thời hạn 02 tháng, bà T10 không trả được 160.000.000 đồng cho bà T12, nên bà T12 đã yêu cầu vợ chồng bà T10 ông T11 đến Phòng công chứng Chợ Lớn ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Ngọc H1. Ngày 08/8/2012, ông Nguyễn Ngọc T11 và bà Ngô Thị Kim T10 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số D1 đường D3, phường M1, Quận T8, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Ngọc H1 số công chứng 009136 quyền số 4TP/CC-SCC/HĐGD với giá 250.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền từ ông H1, bà T10 đã trả cho bà T12 160.000.000 đồng và hàng tháng gia đình bà T10 đóng 7.500.000 đồng tiền lãi cho ông Hải, sau đó giảm xuống 3.500.000 đồng. Năm 2016, bà

T10 xin chuộc lại nhà nhưng ông H1 không đồng ý. Căn cứ xác minh của Công an Phường M1, Quận T8 thì gia đình bà Ngô Thị Kim T10 có 12 nhân khẩu đăng ký thường trú trước năm 2009.

Như vậy, thực chất hợp đồng chuyển nhượng có phải là giả cách nhằm che dấu cho hợp đồng vay tiền có thời hạn và có điều kiện bằng việc thế chấp tài sản hay không? Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp các chứng cứ thể hiện có việc vay tiền, trả lãi và có thế chấp tài sản hay không?

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Ngọc H1 tại Văn phòng công chứng Chợ Lớn, thì ông Nguyễn Ngọc T11 có đủ nhận thức và năng lực hành vi để ký hợp đồng hay không? Vì lúc này ông T11 đang bị bệnh nặng, việc đi lại và nhận thức gặp nhiều khó khăn. Không yêu cầu Văn phòng công chứng Chợ Lớn cung cấp toàn bộ hồ sơ công chứng liên quan đến hợp đồng, để đánh giá toàn diện chứng cứ của vụ án là thiếu sót.

- Ngày 05/02/2018, ông Nguyễn Ngọc C2 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số D1 đường D3, phường M1, Quận T8, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim D số công chứng 00001505 quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD với giá 50.000.000 đồng. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/8/2012 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/02/2018 đều thể hiện: *“Diện tích xây dựng 3,6m²; Diện tích sử dụng 7,2m²; Kết cấu nhà: Vách gạch, sàn gỗ, mái tôn”*, tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng ghi: *“Bên A giao và bên B nhận toàn bộ căn nhà đúng như thực trạng nêu trên sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở...”*. Sau khi ký hợp đồng xong, các bên đương sự không thể hiện có việc bàn giao nhà đất và cho thuê lại nhà giữa các bên (không có biên bản bàn giao nhà và hợp đồng thuê nhà). Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định giá chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng, chứ không phải 50.000.000 đồng như trong hợp đồng, nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chưa làm rõ xem vì sao có sự chênh lệch quá lớn này, khi mua bán các đương sự có mua bán luôn phần đất chưa được công nhận hay không mà lại tuyên buộc bị đơn và những người đang ở trong nhà phải giao nhà cho nguyên đơn theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh và Bản đồ hiện trạng nhà của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 18/5/2021 là không đúng với diện tích thực tế và phù hợp với các hợp đồng đã ký kết.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Thu T12 và ông Nguyễn Ngọc H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để lấy lời khai, thu thập chứng cứ về các giao dịch mua bán, vay mượn trước đó là đã vi phạm thủ tục tố tụng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đặng Hoàng T6 cho rằng việc chuyển nhượng nhà của gia đình là giả, thực chất là che dấu việc cho vay tiền, nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và đồng ý chịu trách nhiệm trả lại tiền đã vay. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào việc ông T6 đồng ý thanh toán tiền gốc và lãi để tính

và yêu cầu ông T6 đóng tạm ứng án phí có giá ngạch là không đúng, mà cần phải xác định giao dịch dân sự này có vô hiệu do giả tạo hay không, và tạm ứng án phí mà đương sự phải nộp là không có giá ngạch hay có giá ngạch.

Như vậy, xét kháng cáo của các ông (bà) Đặng Hoàng T6, Đặng Ngọc T5, Đinh Thị M, Đặng Ngọc T4 và kháng nghị của Viện Trưởng viện kiểm sát nhân dân Quận 8 là có cơ sở, được chấp nhận.

Tại phiên tòa vì đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng cáo của các ông (bà) Đặng Hoàng T6, Đặng Ngọc T5, Đinh Thị M, Đặng Ngọc T4 và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các ông (bà) Đặng Hoàng T6, Đặng Ngọc T5, Đinh Thị M, Đặng Ngọc T4 và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của các ông (bà) Đặng Hoàng T6, Đặng Ngọc T5, Đinh Thị M, Đặng Ngọc T4;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 325/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D với bị đơn ông Nguyễn Ngọc C2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Ngọc T3, Huỳnh Thị Ngọc H2, Đặng Hoàng T6, Đặng Ngọc T5, Đinh Thị M, Đặng Ngọc T4;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho các ông (bà) Đặng Hoàng T6, Đặng Ngọc T5, Đinh Thị M, Đặng Ngọc T4 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai thu tiền số AA/2021/0017424; AA/2021/0017425; AA/2021/0017426; AA/2021/0017427 cùng ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- TAND Quận 8;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

Phạm Thị Thảo