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: 395/2021/DS-PT
Ngày: 23 – 4 - 2021
"Tranh chấp đòi nhà đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất"

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: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Bà Phan Thị Tú Oanh
2. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*:* Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 20 và ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/DSPT ngày 23/02/2021 về việc "Tranh chấp đòi nhà đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất", do Bản án dân sự sơ thẩm số 935/2020/DS-ST ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1137/2021/QĐXX-PT ngày 19 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3311/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*: 1. Ông Cao Văn Đ** - Sinh năm: 1940.
2. Bà Nguyễn Thị Á - Sinh năm: 1942.

Cùng địa chỉ: số 13/4 ấp Tiền Lân, xã Bà Đ, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh (Ông Đ, bà Á có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Á:

Ông Lê Văn Kh - Sinh năm: 1959.

Địa chỉ: 168 Trung Chánh 2, ấp Tiền Lân, xã Bà Đ, huyện Hóc M, TP. Hồ Chí Minh (Có mặt).

***Bị đơn*: 1. Ông Cao Ái Qu** - Sinh năm: 1965.

2. Ông Cao Tôn S - Sinh năm: 1983.

Cùng địa chỉ: 57/4 ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh (Tất cả vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sen:

Ông Trương Đình Công V - Sinh năm: 1979. Địa chỉ: 117/14A đường Ba Vân, phường 14, quận Tân B, TP. Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Bùi Văn Nh - Sinh năm: 1979.

Địa chỉ: 62/3P ấp Xuân Thới Đông 1, xã Xuân Thới Đ, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn Nh là Luật sư Trần Duyên A - Công ty luật Liên K - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2/ Bà Đào Thanh T - Sinh năm: 1984.

Địa chỉ: 57/4 ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3/ Bà Lê Thị L - Sinh năm: 1981. Địa chỉ: 62/3P ấp Xuân Thới Đông 1, xã Xuân Thới Đ, huyện Hóc M, TP. Hồ Chí Minh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 12 năm 2017 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ông Cao Văn Đ và bà Nguyễn Thị Á được UBND huyện Hóc Môn cấp "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất" số 317/QSDĐ/37/QĐ/UB ngày 28/4/1995 (thửa 626, 629 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Xuân Thới S, huyện Hóc Môn). Trên phần đất này vợ chồng ông Đ, bà Á có cất 02 căn nhà cấp 4 diện tích ngang 4m dài 12m và ngang 4m dài 19m để cho 02 người cháu của ông Đ, bà Á là ông Cao Tôn S và bà Cao Thị Thúy Kh ở.

Khoảng tháng 11/2017 ông Cao Tôn S đã tự ý đem phần nhà đất diện tích ngang 4m, dài 14m tại địa chỉ 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc Môn củ ông Đ, bà Á bán cho ông Bùi Văn Nh. Đến khi ông Nh đến sửa chữa thì vợ chồng ông Đạt bà Ánh mới biết và ông Đ, bà Á có gửi đơn đến UBND xã Xuân Thới S, huyện Hóc Môn yêu cầu ngăn chặn.

Nay ông Đ, bà Á yêu cầu ông Cao Tôn S trả lại ông Đ, bà Á nhà đất tại địa chỉ 57/4 ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc Môn theo bản đồ hiện trạng vị trí hợp đồng số 103974/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 18/4/2018.

Đối với việc mua bán nhà đất giữa ông Cao Tôn S với ông Bùi Văn Nh vợ chồng ông Đ, bà Á không biết; ông Đ, bà Á tự nguyện hỗ trợ cho ông Cao Tôn S 700.000.000 đồng để ông Sen trả lại tiền cho ông Nhiệm, sẽ thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Đồng thời ông Đạt bà Ánh yêu cầu tuyên bố hợp chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở giữa ông Sen với ông Nh là vô hiệu. Đối với yêu cầu ông Đ, bà Á tiếp tục thực hiện thủ tục tặng cho nhà đất số 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc Môn cho ông Sen thì ông Đ, bà Á không đồng ý vì nhà đất này ông Đ, bà Á chỉ cho ông Sen ở chứ không cho bán. Và đối với việc ông Nh yêu cầu công nhận "Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/10/2017 giữa ông Nh và ông Sen, để sang tên cho ông Nh thì ông Đ, bà Á không đồng ý.

Bị đơn ông Cao Tôn S và ông Trương Đình Công V là người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Tôn S trình bày:

Vào năm 2003 do hoàn cảnh khó khăn không có nhà ở nên ông Đ, bà Á có cho ông Sen một phần đất ngang 4m dài 25m để làm nhà ở. Ông Đ, bà Á cho tiền để ông Sen xây dựng căn nhà này. Sau khi xin phép xây nhà thì ông S có xin UBND huyện Hóc M cấp số nhà là 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M và từ năm 2004 ông S nhập hộ khẩu gia đình vợ con và sinh sống đến nay. Thời điểm ông Đ, bà Á cho đất ông S có sự chứng kiến của ông Cao Ái Qu là cha ông S. Do làm ăn thất bại nên ngày 23/10/2017 ông S và vợ là bà Đào Thanh T đã bán nhà đất này cho ông Bùi Văn Nh với số tiền là 850.000.000 đồng.

Nay ông S có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Đ, bà Á tiếp tục thực hiện thủ tục tặng cho nhà đất số 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, thuộc thửa đất số 229-1, tờ bản đồ số 46 cho ông Sen để ông S thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Nh theo đúng quy định.

Bị đơn ông Cao Ái Qu trình bày:

Vào khoảng năm 1983, ông Quốc được ba mẹ là ông Đ, bà Á cưới vợ và cho phần đất diện tích 3.600m2 để làm ăn sinh sống cho đến nay. Đến năm 2003 con ông Qu là Cao Tôn S cưới vợ và có xin ông một phần đất có diện tích ngang 4m dài 25m để xây nhà ở. Quá trình cho đất ông Đ, bà Á biết và đo vị trí cho ông S xây nhà có sự chứng kiến của địa chính xã Xuân Thới Sơn. Ông Sen xây nhà và được cấp số nhà là 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc Môn. Đến năm 2017 ông Sen đã bán nhà đất này cho ông Bùi Văn Nh với giá 850.000.000 đồng. Nay ông

Qu đồng ý với yêu cầu của ông S về việc yêu cầu ông Đ, bà Á tiếp tục thực hiện việc tặng cho nhà đất trên cho ông S theo quy định pháp luật.

Tại bản tự và quá trình giải quyết vụ án, bà Ngô Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn Nh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 23/10/2017 vợ chồng ông Nh có mua nhà đất số 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc Môn - thuộc thửa đất số 229-1 tờ bản đồ số 46 của ông Cao Tôn S và bà Đào Thanh T với giá 850.000.000 đồng (diện tích ngang 4m dài 25m). Ông Nh đã giao tiền đủ cho vợ chồng ông S, bà T và cũng đã nhận nhà. Đến khi ông Nh tiến hành sữa chữa nhà thì bị ông Đ, bà Á ngăn cản đòi lấy lại nhà và trả tiền cho ông Nh. Căn nhà này là do vợ chồng ông Sen, bà Tâm xây dựng từ năm 2003 có xin phép xây dựng UBND xã Xuân Thới S và có thông báo tạm cấp số nhà cho ông Sen; việc mua bán nhà giữa vợ chồng ông S và ông Nh là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Do vậy đại diện theo ủy quyền của ông Nh yêu cầu Tòa án công nhận văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất trên giữa ông Nh với ông S, bà T ngày 23/10/2017 và buộc ông S sang tên nhà đất trên cho ông Nh. Đại diện theo ủy quyền của ông Nh xác nhận không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý đối với việc sang nhượng nhà đất giữa ông S, bà T và ông Nh; chỉ có yêu cầu duy nhất là buộc ông Sen, bà Tâm sang tên nhà đất trên cho ông Nh.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị L (vợ ông Nh) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chồng bà là ông Bùi Văn Nh có nhận chuyển nhượng nhà đất có diện tích ngang 4m dài 25m tại số 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, thuộc thửa đất số 229-1 tờ bản đồ số 46 của vợ chồng ông Cao Tôn S bà Đào Thanh T. Bà L đồng ý với ông Nh về yêu cầu Tòa án công nhận "Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất" giữa ông Nh và ông S bà T vào ngày 23/10/2017; buộc ông S sang tên nhà đất trên cho ông Nh. Bà L xác nhận không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý đối với việc sang nhượng nhà đất giữa ông S, bà T và ông Nh.

Bà Đào Thanh Tâm (vợ của ông Sen) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào năm 2003 chồng bà T là ông Cao Tôn S được ông Cao Văn Đ và bà Nguyễn Thị Á cho phần đất có diện tích ngang 4m dài 25m xây căn nhà số 57/4 A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M để ở; căn nhà là do ông Sen xây cất. Đến năm 2017 ông S bán nhà đất này cho ông Bùi Văn Nh với số tiền là 850.000.000 đồng. Nhà đất này là do ông Đ, bà Á cho riêng ông S.

Nay bà Tâm đồng ý việc ông S yêu cầu ông Đ, bà Á tiếp tục thực hiện thủ tục tặng cho nhà đất số 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, thuộc thửa đất số 229-1, tờ bản đồ số 46 - để ông S thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Nh theo đúng quy định. Ngoài ra bà không tranh chấp gì đối với nhà đất này, mọi việc để ông S toàn quyền quyết định. Do đó bà T xin vắng mặt khi Tòa án làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 935/2020/DS-ST ngày 29/12/2020 của Toà án nhân dân Quận Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã: áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995. Áp dụng Điều 166; Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á:

- Buộc ông Cao Tôn S, ông Cao Ái Qu trả lại nhà đất địa chỉ 57/4 ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 103974/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 18/4/2018, khu 1 diện tích 95,2m2.

- Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất" giữa ông Bùi Văn Nh và ông Cao Tôn S, bà Đào Thanh T vào ngày 23/10/2017 là vô hiệu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cao Tôn Sen, ông Cao Ái Qu về việc yêu cầu ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á tiếp tục thực hiện thủ tục tặng cho nhà đất số 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, thuộc thửa đất số 229-1 tờ bản đồ số 46, xã Xuân Thới S, huyện Hóc Môn.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Nh về việc yêu cầu công nhận "Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất" giữa ông Cao Tôn S, bà Đào Thanh T với ông Bùi Văn Nh ngày 23/10/2017.

4/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á hỗ trợ cho ông Bùi Văn Nh số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/ Hủy "Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời" số 14/2019/QĐ-BPKCTT ngày 20 tháng 3 năm 2019 để đảm bảo thi hành án. Ông Cao Văn Đ và bà Nguyễn Thị Á được nhận lại số tiền 50.000.000 đồng tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hóc Môn theo "Quyết định

buộc thực hiện biện pháp bảo đảm" số 02/2019/QĐ-BPBĐ ngày 20/03/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn. (Kèm "Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời" số 79/2020/QĐ-BPKCTT ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn- Quyết định này có hiệu lực thi hành ngay).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền nêu trên 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 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6 /Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á không phải chịu, hoàn trả lại cho ông Cao Văn Đạt, bà Nguyễn Thị Á số tiền 6.250.000 đồng theo biên lai thu số 0017616 ngày 27/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

- Ông Cao Tôn S, ông Cao Ái Qu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Cụ thể ông S chịu 150.000 đồng; ông Quốc chịu 150.000 đồng.

- Ông Cao Tôn S phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố là 300.000 đồng. Cấn trừ số tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0074015 ngày 21/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

- Ông Bùi Văn Nh phải chịu án phí là 300.000 đồng. Ông Nh đã tạm nộp số tiền tạm ứng án phí 19.800.000 đồng theo biên lai thu số 0004602 ngày 08/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Hoàn trả lại cho ông Nh số tiền 19.500.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự theo luật định.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Nh nộp đơn kháng cáo ghi ngày 30 tháng 12 năm 2020, kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do án sơ thẩm đã không bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Nh vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; ông Nh và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nh yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm vì chưa đảm bảo quyền lợi chính đáng của ông Nh; hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận việc chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp nhà đất 57/4 xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nh và vợ chồng ông Cao Tôn Sen. Ông Nh không chấp nhận việc ông Cao Văn Đạt, bà Nguyễn Thị Á hỗ trợ ông

Nh 700.000.000 đồng, vì giá ông Sen chuyển nhượng nhà đất cho ông Nh và đã nhận đủ là 850.000.000 đồng, sau đó ông Nh có sửa chữa lại thêm khoảng 70.000.000 đồng. Do đó án sơ thẩm tuyên "Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất" giữa ông Nh với ông Cao Tôn S, bà Đào Thanh T vào ngày 23/10/2017 là vô hiệu nhưng ông Đ, bà Á chỉ hỗ trợ ông Nh 700.000.000 đồng là gây thiệt hại quyền lợi của ông Nh.

Nguyên đơn ông Cao Văn Đ ,bà Nguyễn Thị Á xác định không có kháng cáo án sơ thẩm. Nhưng ông Đạt, bà Ánh, người đại diện theo ủy quyền của bà Ánh không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Nh vì cho rằng nhà đất ông Sen chuyển nhượng cho ông Nh đến nay vẫn thuộc sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Đạt; Ông Đ, bà Á chỉ cho ông S là cháu nội ở sinh sống, không chuyển quyền sở hữu cho ông S. Việc chuyển nhượng giữa ông S với ông Nh ông Đ, bà Á hoàn toàn không tham gia hay biết và đồng ý. Việc hỗ trợ 700.000.000 đồng là nhằm cho ông Sen để trả lại tiền cho ông Nhiệm; ông Đ, bà Á không đồng ý hỗ trợ thêm hay thỏa thuận gì khác với bất cứ ai trong vụ án.

Bị đơn ông Cao Tôn S, ông Cao Ái Qu không có kháng cáo án sơ thẩm, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Bùi Văn Nh làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo đúng quy định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận xem xét về nội dung và yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Cao Tôn S và bà Đào Thanh T phải trả lại cho ông Bùi Văn Nh số tiền 850.000.000 đồng đã nhận theo thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 23/10/2017; ông Bùi Văn Nh và những người đang quản lý, ở phải giao lại nhà đất tại số 57/4 ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn ông Cao Văn Đ và bà Nguyễn Thị Á.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ 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 tố tụng:

- Xét "Đơn kháng cáo" của ông Bùi Văn Nh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo thực hiện đúng quy định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét về nội dung và yêu cầu kháng cáo.

- Về sự vắng mặt của các bị đơn là ông Cao Tôn S và ông Cao Ái Qu cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thanh T - xét tát cả các đương sự không có kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do; Căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung và yêu cầu kháng cáo - Xét theo các tài liệu chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Tại "Đơn khởi kiện vụ án mua bán nhà đất trái phép" ngày 14 tháng 12 năm 2017, nội dung: Nguyên đơn ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á yêu cầu ông Cao Tôn Sen, ông Cao Ái Qu (là bị đơn) và cà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Nh (là người mua nhà) trả lại ông Đ, bà Á nhà và đất số 57/4 ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 4x12m= 48m^2 (BL223-224). Quá trình giải quyết vụ án, tại "Bản tự khai" ngày 23/01/2018 (BL235); "Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ" ngày 17/9/2018" (BL282-283), nguyên đơn ông Cao Văn Đạt, bà Nguyễn Thị Á vẫn yêu cầu ông Cao Tôn Sen, ông Cao Ái Qu là bị đơn và cà những người liên quan trả lại cho ông Đ, bà Á nhà đất số 57/4 ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Tại "Đơn yêu cầu độc lập" ngày 23/01/2018 của ông Bùi Văn Nh có nội dung xác định: "... nếu ông Cao Tôn S đồng ý trả lại nhà đất số 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á, tôi yêu cầu ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á trả lại tôi số tiền 920.000.000 đồng, bao gồm: tiền mua nhà đất 850.000.000 đồng, tiền sửa chữa nhà và tiền lãi ngân hàng" (BL247).

[2.3] Tại "Đơn yêu cầu độc lập thay đổi bổ sung" ngày 30/7/2019, nội dung thể hiện ông Nh rút lại nội dung: "... nếu ông Cao Tôn S đồng ý trả lại nhà đất số 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á, tôi yêu cầu ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á trả lại tôi số tiền 920.000.000 đồng, bao gồm: tiền mua nhà đất 850.000.000 đồng, tiền sửa chữa nhà và tiền lãi ngân hàng". Nhưng ông Nh vẫn giữ ý kiến yêu cầu Tòa án "Công nhận văn bản chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/10/2017 giữa ông Sen bà Tâm với ông Nh là hợp pháp và buộc ông Sen tiếp tục thực hiện nội dung đã thỏa

thuận tại văn bản, từ đó tiến hành các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho ông Nh. (BL248-249) là hợp pháp theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đ, bà Á thừa nhận nhà đất tranh chấp vợ chồng ông Sen đã giao và gia đình ông Nh đã vào sửa chữa và hiện đang quản lý.

[2.4] "Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ" ngày 30/10/2018, nội dung thể hiện nhà đất các bên đang tranh chấp có phần xây dựng của ông Bùi Văn Nh (BL276-277).

Như vậy, xét ông Nh rút lại nội dung: "... nếu ông Cao Tôn S đồng ý trả lại nhà đất số 57/4A ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á, tôi yêu cầu ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á trả lại tôi số tiền 920.000.000 đồng, bao gồm: tiền mua nhà đất 850.000.000 đồng, tiền sửa chữa nhà và tiền lãi ngân hàng" tại yêu cầu độc lập, là do ông Nh yêu cầu được Tòa án "Công nhận văn bản chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/10/2017 đã được thực hiện bởi ông S, bà T với ông Nh, từ đó tiến hành các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho ông Nh. Bản án sơ thẩm xử: "Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất" giữa ông Bùi Văn Nh và ông Cao Tôn Sen, bà Đào Thanh Tâm vào ngày 23/10/2017 là vô hiệu" - Nhưng không giải quyết "Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu" được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 là thiếu sót, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nh và giải quyết toàn diện tranh chấp của tất cả các bên tại vụ án. Và như phân tích, bản án sơ thẩm tuyên: "Buộc ông Cao Tôn S, ông Cao Ái Qu trả lại nhà đất địa chỉ 57/4 ấp 3, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 103974/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 18/4/2018, khu 1 diện tích 95,2m^2" - trong khi nhà đất hiện do ông Bùi Văn Nh đang quản lý sử dụng là không phù hợp để thi hành theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Nh và ý kiến phân tích của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa. Nhưng cần hủy bản án sơ thẩm số 935/2020/DS-ST ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung nhằm đảm bảo xem xét quyền lợi các bên tại hai cấp xét xử là phù hợp và đúng căn cứ pháp luật.

Do hủy án sơ thẩm nên ông Bùi Văn Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông Nh nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 30 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/12/2009 của Chính Phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 935/2020/DS-ST ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh; chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Bùi Văn Nh không phải chịu, ông Nh được nhận lại 300.000 đồng là số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số AA/2019/0077372 ngày 11/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS huyện Hóc M;
- TAND huyện Hóc M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

NGUYỄN THỊ KIM CƯƠNG **PHAN THỊ TÚ OANH** **Nguyễn Bá Thịnh**