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: 1038/2017/DS-PT
Ngày: 22/11/ 2017
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán phiếu tái định cư

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 Trịnh Đắc Phú

Các Thẩm phán: 1/ Ông Vũ Đức Toàn
2/ Bà Trần Thị Kim Quy

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Thanh Trang

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 11 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 300/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2017 về việc "Tranh chấp Hợp đồng mua bán phiếu tái định cư".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo ngày 22/6/2017.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2458/2017/QĐPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 311H27 đường số T, Khu phố M, phường AP, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh K – Chi nhánh Văn phòng Luật sư PH & D thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: 11/4A ấp BK, Phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ hiện nay: 22/3 đường H, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hồ Trung H, sinh năm: 1965 (Theo Giấy ủy quyền ngày 12 tháng 9 năm 2015) (có mặt).

Địa chỉ: 810 khu phố 5, phường M, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Lê Đăng L, Luật sư Văn phòng Luật sư LĐ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1/ Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 168 đường T, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 21 tháng 7 năm 2015);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Kim O (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.2/ Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 936 đường N, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Lê Trung H, sinh năm: 1971 (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/01/2015) (xin vắng mặt);

3.3/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: 11/4A L, Phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Trung H, sinh năm: 1965 (theo Giấy ủy quyền ngày 31/12/2015) (có mặt);

3.4/ Bà Nguyễn Thị TH, sinh năm: 1974 (có mặt)

Địa chỉ: 311H27 đường số H, khu phố M, phường N, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Trẻ Nguyễn Phúc Duy H1, sinh ngày: 26/9/1999;

3.6. Trẻ Nguyễn Hoàng Qúy H2, sinh ngày: 30/11/2002;

Người đại diện theo pháp luật cho Trẻ H1 và H2:

Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1970.

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Nguyễn Văn T ngày 22/6/2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/11/2014 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – Ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Vào năm 2003, ông mua phiếu tái định cư nền đất H27, khu tái định cư 17,3 ha, phường AP, Quận H của bà Lê Thị Q thông qua Công ty TNHH địa ốc Tân ĐP môi giới với giá 1.350.000.000 *(Một tỷ, ba trăm năm mươi triệu)* đồng. Sau đó, ông đã đặt cọc số tiền 100 triệu đồng, và trả hết số tiền cho bà Q.

Bà Q hẹn ông, vợ chồng ông T, bà L và ông Đ (là người đứng tên giùm trên giấy tờ cho bà Q, vì trước đây ông T, bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đ, nhưng thực chất là chuyển nhượng cho ông Đ nền đất trên) để thực hiện việc công chứng. Ngày 22/4/2004, ông T, bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông toàn quyền liên hệ với công ty quản lý và phát triển nhà Quận H để đóng tiền trả góp háng tháng, được ký và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Vì nền đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận nên các bên ký hợp đồng ủy quyền nhưng thực chất là chuyển nhượng.

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ông đã trực tiếp đóng cho công ty quản lý và phát triển nhà Quận H số tiền 210.000.000 đồng. Vào năm 2006, ông thực hiện việc xây dựng nhà (1 trệt, 2 lầu) trên thửa đất và sinh sống cho đến nay. Đến ngày 20/3/2012, Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 870069 đối với thửa đất trên cho ông T. Ông yêu cầu ông T, bà L thực hiện hợp đồng ủy quyền để ông được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng ông T, bà L không thực hiện, và cho rằng mình bị lừa dối, không ký trên hợp đồng ủy quyền hay bất cứ giấy tờ nào khác chuyển nhượng đối với thửa đất tái định cư nêu trên. Ông T, bà L đưa ra điều kiện muốn thực hiện sang tên thì phải đưa số tiền 600.000.000 *(Sáu trăm triệu)* đồng. Mặc dù, trước đó vào ngày 25/10/2006 ông T đã viết giấy cam kết cung cấp đầy đủ giấy tờ và thực hiện ủy quyền, để ông được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với điều kiện phải đưa thêm số tiền 30.000.000 *(Ba mươi triệu)* đồng, ông đã thanh toán trước cho ông T 5.000.000 *(Năm triệu)* đồng, nhưng ông T không tiếp tục thực hiện.

Do đó, ông đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T thực hiện hợp đồng ủy quyền trên để ông được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và vợ chồng ông đồng ý hỗ trợ thêm cho ông T số tiền 250.000.000 (*Hai trăm năm mươi triệu)* đồng. Nếu ông T không thực hiện, thì yêu cầu ông T bồi thường cho ông giá trị nhà, đất theo giá thị trường hiện nay, cụ thể: Tiền chênh lệch giá của nền nhà là 4.577.000.000 đồng (tiền định giá giá trị quyền sử dụng đất theo định giá của Tòa án là 5.927.000.000 đồng - tiền mua phiếu tái định cư nền đất 1.350.000.000 đồng), tiền xây nhà 917.890.272đồng, tiền lãi phát sinh trong 10 năm (120 tháng) (tính từ khi xây nhà xong tháng 6/2007 đến tháng 6/2017) và tiền công bảo quản và xây dựng nhà, lãi suất 1%/tháng: (1.350.000.000đồng + 917.890.272đồng) x 120 tháng x 1%/tháng = 2.721.468.326 đồng và 5.000.000đồng, ông T đã nhận theo giấy cam kết ngày

25/10/2006. Tổng cộng số tiền ông T phải trả là 9.571.358.000 *(Chín tỷ, năm trăm bảy mươi mốt triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn)* đồng.

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn – Ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị L có Người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Trung H trình bày:

Ông Nguyễn Văn T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, giữ nguyên yêu cầu phản tố đề ngày 28/12/2016. Ông T khẳng định nền đất H27 khu tái định cư 17,3ha, Phường AP, Quận H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T. Ông T hoàn toàn không bán phiếu tái định cư nền đất trên cho ai, kể cả ông H. Quan hệ giữa ông T và ông H là ông T có ủy quyền cho ông H để thay mặt ông T liên hệ Công ty quản lý và phát triển nhà Quận H để trả tiền chuyển nhượng, ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền đất trên. Nay hợp đồng ủy quyền giữa ông T và ông H đã hết thời hạn 10 năm (từ ngày 22/4/2004 đến 22/4/2014). Do có mối quan hệ ủy quyền và ông H đã đóng đủ tiền mua nền là 360.000.000 đồng, nay ông T ưu tiên bán lại cho ông H theo giá do Tòa án thẩm định là 5.927.000.000đồng. Ông T sẽ ký giấy chuyển nhượng nền đất cho ông H. Nếu ông H không muốn nhận chuyển nhượng nền đất trên thì ông H chuyển hộ khẩu ra khỏi địa chỉ số 311 H27, đường số 8, khu phố 1, Phường AP, Quận H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T sẽ trả lại cho ông H số tiền xây nhà 917.890.272 đồng và 360.000.000 đồng tiền hạ tầng kỹ thuật, và hỗ trợ ông H 1.000.000.000 đồng. Tổng số tiền phải trả cho ông H là 2.277.272.000 *(Hai tỷ, hai trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn)* đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư K cho rằng mặc dù giao dịch giữa ông Nguyễn Ngọc H và ông Nguyễn Văn T dưới hình thức Giấy ủy quyền, nhưng thực tế ông T đã bán suất tái định cư nền đất H27 cho ông H, cụ thể: Năm 2003, ông Nguyễn Văn T đã bán nền đất này cho bà Lê Thị Q (bà Q nhờ ông Đồng Quốc Đ đứng tên dùm). Đến năm 2004, bà Q bán lại cho ông H thông qua bên môi giới là Công ty TNHH địa ốc Tân ĐP. Ông T, bà L cũng đã ký hủy Giấy ủy quyền của ông Đ và ký lại Giấy ủy quyền cho ông H. Sau khi mua, ông H đã thực hiện nghĩa vụ và được Công ty quản lý và Phát triển nhà Quận H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 178/HĐ-PTN-QLN ngày 20 tháng 10 năm 2006. Đến năm 2007, ông H đã tiến hành xây dựng nhà và ở cho đến nay đã hơn 10 năm. Do đó, căn cứ Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao và Luật nhà ở năm 2014, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận việc mua bán, yêu cầu ông T sang tên sở hữu nền đất cho vợ chồng ông H. Trường hợp phải hủy bỏ hợp đồng đề nghị phía ông T phải bồi thường cho vợ chồng ông H tổng cộng là 9.571.358.000 *(Chín tỷ, năm trăm bảy mươi mốt triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn)* đồng, gồm các khoản như trình bày của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải lập các thủ tục để cập nhật sang tên nền đất H27, khu

tái định cư 17,3ha, Phường AP, Quận H, (nay là số 311 H27, đường số 8, khu phố 1, Phường AP, Quận H), từ tên ông Nguyễn Văn T, sang tên ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị TH. Trường hợp ông T, bà L không thực hiện việc sang tên, thì ông H, bà Hiền căn cứ bản án này, được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với căn nhà, và đất trên, và tự nguyện chịu các chi phí phát sinh.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị TH hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T số tiền 250.000.000 (*Hai trăm năm mươi triệu)* đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H nền đất H27 (nay là 311), khu tái định cư 17,3 ha, Phường AP, Quận H với số tiền 5.927.000.000 *(Năm tỷ, chín trăm hai mươi bảy triệu)* đồng, nếu ông H đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng, hoặc đề nghị buộc gia đình ông H chuyển hộ khẩu ra khỏi địa chỉ số 311 H27 đường số 8, khu phố 1, Phường AP, Quận H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T trả lại cho ông H số tiền xây nhà 917.890.272 *(Chín trăm mười bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn, hai trăm bảy mươi hai)* đồng, 360.000.000 *(Ba trăm sáu mươi triệu)* đồng tiền hạ tầng kỹ thuật, và hỗ trợ ông H 1.000.000.000 *(Một tỷ)* đồng.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng đủ thủ tục tố tụng được qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về nguồn gốc của nền đất tranh chấp: Ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng căn nhà không số ấp BK, Phường BK, Quận H, trên một phần thửa 290, tờ bản đồ số 2, Phường BK, Quận H thuộc dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Thủ Thiêm (17,3ha) tại Phường AP và Phường BK theo Quyết định giao đất số 1137/QĐ-TTg ngày 28/8/2001 của Thủ tướng Chính phủ. Ngày

07/01/2003, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án tái định cư Thủ Thiêm đã ký bảng chiết tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư cho ông T. Ông T được tái định cư bằng nền đất quy hoạch, và liên hệ với Công ty quản lý và Phát triển nhà Quận H để lập thủ tục nhận tiền đền bù và ký hợp đồng tái định cư. Ông T và Công ty quản lý và Phát triển nhà Quận H lập phiếu đăng ký tái định cư, và ngày 08/02/2010, Ủy ban nhân dân Quận H có Quyết định số 2297/UBND bố trí tái định cư cho ông T nền đất H27, khu tái định cư 17,3ha, Phường AP, Quận H.

Về quá trình ký kết hợp đồng ủy quyền và mua bán phiếu tái định cư:

Ngày 28/7/2003, ông Tâm, bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đồng Quốc Đ (ông Đ đứng tên dùm cho bà Lê Thị Q), theo đó ông Đ được quyền liên hệ với Công ty quản lý và Phát triển nhà Quận H và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đóng góp tiền hàng tháng và ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất H27. Ngày 22/4/2004, các bên ký kết hợp đồng về việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền trên. Cùng ngày 22/4/2004, ông T, bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông H cũng với nội dung trên. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông H đã đóng tiếp số tiền 210.000.000 đồng cho Công ty Công ty quản lý và Phát triển nhà Quận H. Ngày 20/10/2006, ông H trên cơ sở được ủy quyền đã ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nền đất với Công ty quản lý và Phát triển nhà Quận H, và ngày 03/11/2006, ký Biên bản giao nhận nền đất trên. Năm 2007, ông H được Công ty quản lý và Phát triển nhà Quận H chấp thuận khởi công công trình xây dựng, đã tiến hành xây dựng nhà và ở cho đến nay.

Xét sự trình bày của nguyên đơn về việc mua bán phiếu tái định cư với bà Q, ông Đ. Ngày 14/4/2004, ông H và bà Q ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nền đất tái định cư H27 với giá 1.350.000.000đồng, ông H đã trả tiền cho bà Q nhiều lần, và có giấy nhận tiền của bà Q. Như vậy, việc mua bán nền đất tái định cư giữa ông H và bà Q là có thật. Việc nguyên đơn cho rằng bà Q thực chất là người mua phiếu tái định cư, còn ông Đ (em của bà Q) là người đứng tên giùm trên giấy tờ là có căn cứ. Phía nguyên đơn cho rằng, do vào thời điểm các bên thực hiện việc mua bán phiếu tái định cư, nền đất trên chưa có giấy chứng nhận nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng, do đó các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng dưới hình thức mua bán phiếu tái định cư thông qua hình thức ủy quyền, ý kiến này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, bởi các lý do sau: Việc ông H trả tiền mua bán phiếu tái định cư và trả tiền cho bà Q là có thật. Mặt khác, ngày 25/10/2006, ông T có Giấy cam kết sẽ cung cấp đầy đủ giấy tờ và sang tên nền đất H27 cho ông H, với điều kiện ông H hỗ trợ cho ông T số tiền 30.000.000*(Ba mươi triệu)* đồng, ông T đã ký nhận tiền đợt 1, số tiền 5.000.000 *(Năm triệu)* đồng.

Về vấn đề này, sự trình bày của phía bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án không thống nhất và có nhiều mâu thuẫn, cụ thể: Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày từ trước đến nay, ông T, bà L không bán nền

đất H27 cho bất cứ ai. Tuy nhiên, tại bản khai ngày 23/3/2015, ông T trình bày ngày 19/7/2003, ông có bán nền đất H27 cho bà Huỳnh T, trú tại số 33 đường 11, phường P, Quận C. Tại bản khai ngày 08/4/2015, bà L là vợ của ông T cũng trình bày, ngày 19/7/2003, bà có ký bán cho bà Huỳnh Thị T nền đất trên, còn bà T bán cho ai bà không biết. Ngoài ra, tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày việc ký kết hợp đồng ủy quyền với ông Đ, và sau này là ông H là do ông T không có tiền nên phải hợp tác với ông Đ, sau này khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bán lại nền đất cho người hợp tác. Và việc ông T ký giấy cam kết với ông H là thỏa thuận để ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không phải mua bán nền đất tái định cư. Sự trình bày này mâu thuẫn với nội dung giấy cam kết ngày 25/10/2006 do chính ông T viết, theo đó ông T cam kết cung cấp đầy đủ giấy tờ và sang tên nền đất H27 cho ông H. Mặt khác, cùng ngày 22/4/2004, ông T, bà L hủy bỏ hợp đồng ủy quyền với ông Đ, bà Q, và ký hợp đồng ủy quyền với ông H. Ông T, bà L biết rõ việc mua bán phiếu tái định cư giữa các bên, và chấp nhận việc mua bán đó. Ngoài ra, sau khi mua nền đất tái định cư, phía nguyên đơn đã xây dựng nhà, được cấp số nhà và ở ổn định trong một thời gian dài, nhưng phía bị đơn cũng không có ý kiến hay tranh chấp. Do đó, sự trình bày của phía bị đơn không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Như vậy, có cơ sở xác định giữa các bên có ký kết hợp đồng mua bán phiếu tái định cư nền đất H27, để sau khi nền đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng do nền đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên các bên thực hiện dưới hình thức hợp đồng ủy quyền. Xét việc mua bán, mặc dù không phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức, nhưng nội dung và bản chất phù hợp quy định của pháp luật, nền đất hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận, phía nguyên đơn đã xây dựng nhà và ở ổn định từ năm 2007 đến nay. Mặt khác, phía bị đơn cũng đã có cam kết sẽ cung cấp đầy đủ giấy tờ và sang tên nền đất H27 cho nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện hợp đồng ủy quyền trên, để nguyên đơn được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho phía bị đơn số tiền 250.000.000 *(Hai trăm năm mươi triệu)* đồng.

Xét yêu cầu phản tố của Bị đơn, Hợp đồng ủy quyền giữa ông H và ông T, bà L không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của ông T, và bà L. Ông T và bà L là người biết rõ việc mua bán phiếu tái định cư giữa các bên, đã ký ủy quyền cho ông H để đóng góp tiền hàng tháng và ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất H27, ký giấy cam kết sẽ cung cấp đầy đủ giấy tờ và sang tên nền đất H27 cho ông H. Do đó, sự trình bày của ông T, bà L cho rằng không có việc mua bán phiếu tái định cư, và quan hệ giữa các bên chỉ là ủy quyền để làm

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, phía ông H đã trả tiền mua bán phiếu tái định cư, đã trả tiền đầy đủ cho Công ty quản lý và phát triển nhà Quận H, đã xây dựng nhà và ở ổn định cho đến nay. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của phía nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành đo vẽ và định giá nhà đất tranh chấp, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, đồng ý chịu toàn bộ chi phí đo vẽ và định giá, nên Tòa án không xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ .

Về án phí:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Xét theo quy định tại khoản 2, 5, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, và yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ đơn xin miễn, giảm án phí của ông Nguyễn Văn T đề ngày 23/12/2016, được Ủy ban nhân dân phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 26/12/2016, hộ của ông Nguyễn Văn T thuộc hộ nghèo của địa phương, mã số hộ 26866010087NO2. Do đó, ông Nguyễn Văn T được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại Khoản 5, Điều 11 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Khoản 3, Điều 26; Điểm a, Khoản 1, Điều 35; Điểm a, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 4, 6, 7, 388 và Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Khoản 2, 5, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải lập các thủ tục để cập nhật sang tên nền đất H27, khu tái định cư 17,3ha, Phường AP, Quận H, (nay là số 311 H27, đường số 8, khu phố 1, Phường AP, Quận H), từ tên ông Nguyễn Văn T, sang tên ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị TH. Trường hợp ông T, bà L không thực hiện việc sang tên, thì ông H, bà H căn cứ bản án này, được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với căn nhà, và đất trên, và tự nguyện chịu các chi phí phát sinh.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị TH hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T số tiền 250.000.000(*Hai trăm năm mươi triệu)* đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H nền đất H27 (nay là 311), khu tái định cư 17,3 ha, Phường AP, Quận H với số tiền 5.927.000.000 *(Năm tỷ, chín trăm hai mươi bảy triệu)* đồng, nếu ông H đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng, hoặc đề nghị buộc gia đình ông H chuyển hộ khẩu ra khỏi địa chỉ số 311 H27 đường số 8, khu phố 1, Phường AP, Quận H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T trả lại cho ông H số tiền xây nhà 917.890.272 *(Chín trăm mười bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn, hai trăm bảy mươi hai)* đồng, 360.000.000 *(Ba trăm sau mươi triệu)* đồng tiền hạ tầng kỹ thuật, và hỗ trợ ông H 1.000.000.000 *(Một tỷ)* đồng.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền 26.250.000 *(Hai mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn)* đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 04869 ngày 09 tháng 12 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm :

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận H;
- Chi cục THADS Quận H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (25).

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

Trịnh Đắc Phú