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: 412/2024/DS-PT
Ngày 05-5-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hủy giấy chứng nhận QSD 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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười.

Ông Ngô Đức Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26/4 và 05/5 năm 2025, 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 thụ lý số 767/2024/TLPT-DS ngày 18/10/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 600/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1178/2025/QĐPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Vũ Trọng H, sinh năm 1973; địa chỉ: 3 Lô I chung cư Đ, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1976. (Giấy ủy quyền ngày 09/9/2020). (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi của anh H: Ông Nguyễn Thành D, Luật sư thuộc Công ty L1, Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt)

- *Bị đơn*:

+ Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1965; địa chỉ: F L, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Đình Duy N, sinh năm 1976. (Hợp đồng ủy quyền ngày 28/10/2019). (có mặt)

+ Ông Trần Ngọc K (đã chết năm 2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Ngọc K:

. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1965; địa chỉ: F L, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

. Chị Trần Thị Thu H2, sinh năm 1973; địa chỉ: 4 T (số cũ 3 C), Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

. Chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1978; địa chỉ: F đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị H2, chị P: Bà Trịnh Khánh C, sinh năm 1984. (Giấy ủy quyền ngày 29/3/2025). (có mặt)

. Anh Trần Ngọc P1, sinh năm 1975; địa chỉ: 3 H, Phường A, TP ., tỉnh Lâm Đồng. (xin vắng mặt)

. Chị Trần Thị Tố U, sinh năm 1990; địa chỉ: F L, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Anh Lê Quang L, sinh năm 1972; địa chỉ: F L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

+ Trẻ Lê Quang P2, sinh năm 2007 và trẻ Lê Quang T, sinh năm 2009, do anh Lê Quang L làm đại diện.

+ Ủy ban nhân dân quận T; địa chỉ: G đường T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1952; địa chỉ: A đường L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M và anh L: Chị Phạm Thị Kim H3, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. (Giấy ủy quyền ngày 29/3/2025). (có mặt)

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Chị Trần Thị Thu H2, chị Trần Thị Kim P và anh Trần Ngọc P1, là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc K; bà Nguyễn Thị M, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/5/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Vũ Trọng H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2018, anh H nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số F L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà đất 654A Lũy Bán Bích) của ông Trần Ngọc K và bà Phạm Thị H1. Nhà đất trên do ông K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng được ký tại văn phòng công chứng ngày

01/3/2018, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Anh H đã trả đủ tiền cho Bị đơn, đồng thời căn nhà F L đã được cập nhật, sang tên cho anh H vào ngày 10/3/2018.

Anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bị đơn và những người thừa kế của ông Trần Ngọc K bàn giao toàn bộ nhà đất 654A Lũy Bán Bích cho anh H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Phạm Thị H1, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Ngọc K, do ông Tạ Đình Duy N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Sau khi ông Trần Ngọc K và bà Nguyễn Thị M thuận tình ly hôn theo quyết định số 55/TTLH ngày 09/04/1990 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, bà H1 và ông Trần Ngọc K chung sống với nhau từ năm 1990, có đăng ký kết hôn ngày 27/12/2002 tại Ủy ban nhân dân Phường D1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H1 và ông K có con chung là chị Trần Thị Tố U, sinh năm 1990.

Năm 2018, vợ chồng bà H1, ông K đứng tên chuyển nhượng toàn bộ nhà đất 654 A Lũy Bán B cho anh Vũ Trọng H với giá 1.700.000.000 đồng. Ông K và Bà H1 đã nhận đủ số tiền trên nên bà H1 đồng ý giao nhà đất trên cho anh H.

Tại bản tự khai của bị đơn ông Trần Ngọc K; đơn phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K là chị Trần Thị Thu H2, anh Trần Ngọc P1 và chị Trần Thị Ngọc P3 có người đại diện theo ủy quyền là bà Mai Hồng Đ trình bày:

Ông K và bà Nguyễn Thị M có 03 người con chung là Trần Thị Thu H2, Trần Ngọc P1, Trần Thị Kim P. Nhà đất 654A Lũy Bán Bích là tài sản của ông K và bà M tạo dựng từ năm 1987. Đến năm 1990, ông K và bà M ly hôn nhưng không kê khai nhà đất trên.

Năm 2002, ông K kết hôn với bà Phạm Thị H1 và có con chung là Trần Thị Tố U.

Năm 2006, ông K xin làm sổ hồng cho nhà đất 654A Lũy Bán Bích. Thời điểm này nhà nước có chế độ giảm thuế cho thương binh nên ông K nhờ bà M ký giấy xác nhận nhà đất trên là tài sản riêng của ông K để hoàn tất thủ tục cấp sổ, đồng thời hứa, sau khi có sổ sẽ cho lại chị Trần Thị Thu H2 và chị Trần Thị Kim P là 02 người con của ông K và bà M.

Từ năm 2012 đến nay, gia đình chị Trần Thị Kim P đang sinh sống và mua bán tại nhà đất tranh chấp. Năm 2017, bà M có khởi kiện ông K về nhà đất trên. Tại tòa án, ông K đã thừa nhận 02 căn nhà trên là tài sản trước khi ly hôn của ông K và bà M. Ông K xác định không mua bán bất cứ căn nhà nào cho anh Vũ Trọng H.

Chị H2, chị P và anh P1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Trọng H, đồng thời có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 654A Lũy Bán Bích giữa ông K, bà H1 với anh H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00151 ngày 23/01/2006 do UBND quận T cấp cho ông Trần Ngọc K; công nhận nhà đất 654A Lũy Bán Bích là tài sản chung của ông Trần Ngọc K và bà Nguyễn Thị M.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K là chị Trần Thị Tố U trình bày:

Năm 2018, chồng chị U là anh Vũ Trọng H đứng tên mua nhà đất 654A Lũy Bán Bích của cha mẹ chị U là ông Trần Ngọc K, bà Phạm Thị H1. Nhà đất này do ông K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đã ký hợp đồng tại Văn phòng C1 ngày 01/3/2018, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng, Vợ chồng chị U, anh H đã trả đủ tiền cho ông K và đã được sang tên nhà đất trên, nhưng chưa được bàn giao tài sản.

Hiện nay, nhà đất 654A Lũy Bán Bích do vợ chồng chị Trần Thị Kim P và anh Lê Quang L đang ở. Do đó, chị U yêu cầu vợ chồng chị P và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc K phải bàn giao nhà đất 654A Lũy Bán Bích khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Quang L, trẻ Lê Quang P2, trẻ Lê Quang T và bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Công văn số 962/UBND-TCD ngày 06/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận T có ý kiến:

UBND quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00151 ngày 23/01/2006 cho ông Trần Ngọc K, diện tích 117,3m² thuộc một phần thửa số 46, tờ số 45 (BĐĐC), phường T là đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K, UBND quận T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 600/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Trọng H.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị H1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Ngọc K, gồm: bà Phạm Thị H1, chị Trần Thị Tố U, chị Trần Thị Thu H2, chị Trần Thị Kim P, anh Trần Ngọc P1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Quang L, trẻ Lê Quang T, trẻ Lê Quang P2 phải bàn giao nhà và đất tại địa chỉ số F L, phường T, quận T, TP . cho anh Vũ Trọng H.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Trần Ngọc K, gồm: chị Trần Thị Thu H2, chị Trần Thị Kim P và anh Trần Ngọc P1: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00151 ngày 23/01/2006 do UBND quận T cấp cho ông Trần Ngọc K; công nhận nhà đất số F L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Trần Ngọc K và bà Nguyễn Thị M; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00151 ngày 23/01/2006 do UBND quận T cấp cho ông Trần Ngọc K đã được cập nhật sang tên cho ông Vũ Trọng H ngày 10/3/2018.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 16/9/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm về án phí.

Lần lượt các ngày 30/8/2024 và 06/9/2024, chị Trần Thị Kim P, chị Trần Thị Thu H2, anh Trần Ngọc P1 và bà Nguyễn Thị M kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị; những người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có ý kiến tranh luận như sau:

Nhà đất tranh chấp được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông K và bà M. Khi giải quyết tranh chấp tại Tòa án, ông K thừa nhận nhà đất này là tài sản chung của ông với bà M chưa chia khi ly hôn.

Ông K không có mặt tại văn phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho anh H. Và tại các biên bản lấy lời khai, ông K đều khẳng định ông không bán nhà cho anh H, do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H đối với nhà đất trên khi đang có tranh chấp là không đúng pháp luật.

Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải nhập 02 vụ án: 01 vụ tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn giữa bà M với ông K và 01 vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với ông K để giải quyết cùng một vụ án mới đúng pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn tranh luận:

Nhà đất tranh chấp là tài sản riêng của ông K, điều này được bà M thừa nhận bằng các văn bản xác nhận tài sản riêng lập năm 2005 và năm 2006. Do đó, việc ông K ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho anh H (hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật) là phù hợp. Đề nghị bác kháng cáo của bà M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K (chị H2, chị P và anh P1).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thừa nhận nhà đất đang tranh chấp là đối tượng tranh chấp trong vụ án chia tài sản chung sau khi ly hôn giữa bà Nguyễn Thị M với ông Trần Ngọc K đã thụ lý trước ngày thụ lý vụ án này và trước thời điểm ông K chuyển nhượng nhà đất cho anh Vũ Trọng H. Ông K thừa nhận nhà đất 654A Lũy Bán B là tài sản chung của ông với bà M, việc bà M làm cam kết (năm 2005) xác nhận nhà đất này là tài sản riêng của ông K chỉ nhằm mục đích đơn giản thủ tục đăng ký nhà đất vì vợ chồng đã ly hôn vào năm 1990. Mặt khác, hợp đồng giữa ông K với anh H có dấu hiệu giả tạo về giá vì tài sản giao kết không thể có giá chỉ 1.700.000.000 đồng, và được ký kết khi đang có tranh

chấp nên bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, hủy Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành trong hạn luật định; đơn kháng cáo của chị Trần Thị Kim P, chị Trần Thị Thu H2, anh Trần Ngọc P1 và bà Nguyễn Thị M làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thấy rằng: Tranh chấp giữa Nguyên đơn với Bị đơn là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Bị đơn giao trả nhà đất 654A Lũy Bán Bích cho Nguyên đơn. Đây là vụ án dân sự không có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 24 và điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án nên đương sự chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bị đơn chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định trên.

[3] Xét kháng cáo của chị P, chị H2, anh P1 và bà M, thấy rằng: Ông Trần Ngọc K và bà Nguyễn Thị M chung sống với nhau từ năm 1972, có 03 người con chung là chị Trần Thị Thu H2, anh Trần Ngọc P1 và chị Trần Thị Kim P. Nguồn gốc nhà đất 654A Luỹ Bán Bích do ông Trần Ngọc K nhận chuyển nhượng của ông Lý H4 vào ngày 25/3/1989. Năm 1990, ông K và bà M ly hôn, có chia tài sản chung là nhà đất tại số A L, Phường A, quận T (theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn số 55/TTLH ngày 09/4/1990 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh), nhưng không đề cập đến nhà đất 654A Luỹ Bán Bích.

[4] Để làm thủ tục đăng ký nhà đất nêu trên, ngày 12/10/2005, ông K làm Tờ tường trình và cam kết về việc thất lạc bản chính giấy tờ nhà; ngày 20/10/2005, bà M làm Giấy xác nhận nhà đất trên là tài sản riêng của ông K. Trên cơ sở đó, ông K được cấp GCNQSD đất đối với một phần thửa số 46, tờ số 45 (BĐĐC), diện tích 117,3m^2 tại địa chỉ số F L, phường T, quận T (có tài sản gắn liền với đất) vào ngày 23/01/2006.

[5] Ngày 12/6/2017, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý hồ sơ vụ án số 556/2017/TLST-HNGĐ giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M với bị đơn là ông Trần Ngọc K về *"Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn"* đối với nhà đất 654A Luỹ Bán Bích; đến ngày 01/3/2018, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho con rể là anh Vũ Trọng H với giá 1.700.000.000 đồng; anh H được cập nhật sang tên ngày 10/3/2018, nhưng chưa nhận tài sản chuyển nhượng. Ngày 23/9/2019, Toà án nhân dân quận Tân Phú ban hành Quyết định số 819/2019/QĐST-HNGĐ, chuyển vụ án cho Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự xác

nhận vụ án trên vẫn đang được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết.

[6] Ngày 29/5/2019, anh H khởi kiện yêu cầu Toà án buộc Bị đơn và những người đang quản lý nhà đất trên (chị Trần Thị Thu H2, anh Lê Quang L, trẻ Lê Quang P2 và trẻ Lê Quang T) giao trả tài sản cho anh H.

[7] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 600/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Bị đơn bàn giao nhà đất 654A Lũy Bán Bích cho anh H.

[8] Xét thấy:

[8.1] Về tố tụng: *"Tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn"* giữa bà M với ông K và *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa anh H với ông K và bà H1 đều có đối tượng tranh chấp là nhà đất 654A Luỹ Bán Bích. Hai vụ án đều do Toà án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết, sau đó có quyết định chuyển vụ án cho Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền. Khi giải quyết tranh chấp, lẽ ra Toà án cấp sơ thẩm phải nhập 02 vụ án này lại để giải quyết đúng đắn, triệt để tranh chấp của các bên. Trường hợp muốn giải quyết riêng lẻ từng vụ án thì phải giải quyết tranh chấp tài sản chung của vợ chồng trước (đã được thụ lý trước), rồi mới có cơ sở để giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng tài sản do một bên định đoạt. Trong khi vụ án tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn chưa được giải quyết, thì Toà án đã giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng tài sản, đồng thời quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đối với tài sản tranh chấp nêu trên. Quyết định của Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn giữa bà M với ông K.

[8.2] Về nội dung: Tại Bản tự khai ngày 17/10/2017 (và các lời khai sau đó), ông K khai nhà đất 654A Lũy Bán B là tài sản chung của Ông với bà M (theo Quyết định giao đất cho hộ dân làm nhà ở số 270/QĐ-UB ngày 29/5/1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố H); thời điểm làm thủ tục hợp thức hoá nhà đất này thì ông K và bà M đã ly hôn, nếu đưa bà M vào đứng tên đồng sở hữu sẽ phát sinh nhiều thủ tục phiền phức nên ông K và bà M đã thoả thuận, bà M làm Giấy xác nhận nhà đất trên là tài sản riêng của ông K. Lời trình bày của ông K hoàn toàn phù hợp với lời khai của bà M về lý do bà M làm giấy xác nhận nhà đất trên là tài sản riêng của ông K. Thời điểm ông K làm bản tự khai trên xảy ra trước thời điểm ông K ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 654A Lũy Bán Bích cho anh H (vào ngày 01/3/2018). Mặt khác, nhà đất tranh chấp được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông K với bà M nên đây là các tình tiết làm cơ sở để giải quyết tranh chấp về tài sản chung giữa ông K với bà M.

Ông K với anh H ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 654A Lũy Bán Bích khi tài sản này đang có tranh chấp nên bị vô hiệu, đồng thời giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng đối với nhà đất nêu trên có dấu hiệu giả tạo về giá.

[9] Với những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thiếu sót trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ nêu trên của Toà án cấp sơ thẩm đã ảnh hưởng đến

quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên theo quy định tại khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần nhập vụ án này với vụ án tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn để giải quyết đúng đắn vụ án.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[11] Về án phí phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 6789/QĐ-VKS-DS ngày 16/9/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là chị Trần Thị Kim P, chị Trần Thị Thu H2, anh Trần Ngọc P1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 600/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

2. Án phí phúc thẩm: Chị Trần Thị Kim P, chị Trần Thị Thu H2 và anh Trần Ngọc P1 không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn lại cho mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0041150, 0041151 và 0041152 cùng ngày 10/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP; HSVA; NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn