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: 804/2023/DS-PT
Ngày: 29-11-2023
V/v tranh chấp đòi tài sản; hủy cập nhật biến động; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở

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: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Dương Tuấn Vinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường – 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 Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 245/2023/TLPT- DS ngày 27 tháng 4 năm 2023 về việc *"tranh chấp đòi tài sản; hủy cập nhật biến động; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 1375/2022/DS-PT ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 2888/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Bà Trương Thị N, sinh năm 1967; Cư trú tại: E, ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

***2. Bị đơn*:** Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1981; Cư trú tại: D ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Cáp Chiến T, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; Địa chỉ: C H, Bà Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1950;

3.2 Bà Trần Thị Kim T1, sinh năm 1954;

3.3 Bà Nguyễn Thị Lệ H2, sinh năm 1979;

3.4 Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: D ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông H1*, bà* H2*, ông* T2*:* bà Trần Thị Kim T1, sinh năm 1954 (có mặt).

3.5 Bà Lê Ngọc D, sinh năm 1965 (xin xét xử vắng mặt);

3.6 Bà Lê Thị Ngọc V, sinh năm 1992 (xin xét xử vắng mặt);

Cùng cư trú tại: I, tổ B, khu phố A, đường B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H (xin xét xử vắng mặt);

3.8 Văn phòng C; Địa chỉ: số C - C đường T, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (xin xét xử vắng mặt).

3.9 Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa; Địa chỉ: Số A đường Đ, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Đức H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 11/4/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Trương Thị N *trình bày:*

Ngày 28/10/2015, bà Lê Ngọc D nhận chuyển nhượng nhà, đất tại số D, ấp T, xã T, huyện H của bị đơn và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01261 ngày 12/9/2012. Vì bị đơn là con rể nên bà Lê Ngọc D vẫn cho ở và sinh sống tại đây. Năm 2016, do gặp khó khăn về kinh tế nên bà Lê Ngọc D đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho nguyên đơn với giá 500,000,000 đồng, đã giao đủ tiền cho bà Lê Ngọc D. Do có nhu cầu sử dụng, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu trả nhà nhưng bị đơn và gia đình vẫn không thực hiện. Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn và những người đang cùng sinh sống trong căn nhà gồm bà Trần Thị Kim T1, bà Nguyễn Thị Lệ H2, ông Nguyễn Đức H1, ông Nguyễn Văn T2 phải giao trả lại nhà, đất trên và đồng ý hỗ trợ 30,000,000 đồng để gia đình bị đơn dọn ra trả nhà trống.

Nguyên đơn xác định tài sản tranh chấp không liên quan đến bà Lê Thị Ngọc V (vợ bị đơn), nên không có yêu cầu tranh chấp với bà Ngọc V.

Đồng thời, nguyên đơn cũng xác định hiện trạng vị trí nhà đất tranh chấp là đúng hiện trạng được thể hiện qua Bản vẽ nhà ở, đất ở xác định vị trí – diện tích ngày 04/10/2018 do Công ty TNHH Đ thực hiện và thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần T6 thực hiện ngày 28/12/2018, không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đức H *trình bày:*

Căn nhà số D ấp T, xã T, huyện H có nguồn gốc của bà Phạm Thị Kim H3 (cô ruột) tặng cho ông Nguyễn Đức H1 (cha của bị đơn) và bà Trần Thị Kim T1 (mẹ của bị đơn) nhưng để bị đơn đứng tên. Ông xác định đây là tài sản riêng, không liên quan đến vợ là bà Lê Thị Ngọc V. Ngày 12/9/2012, bị đơn được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01261. Ngoài ra, bị đơn xác định không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác do mọi giấy tờ đều do bà Lê Ngọc D giữ.

Nhà, đất trên hiện do gia đình bị đơn trực tiếp quản lý sử dụng gồm các ông (bà): Nguyễn Đức H1 (cha), Trần Thị Kim T1 (mẹ), Nguyễn Văn T2 (cậu, sinh năm 1965), Nguyễn Thị Lệ H2 (chị), Nguyễn Đức H. Riêng bà Lê Thị Ngọc V (vợ ông H) và trẻ Nguyễn Lê Ngọc T3 (con ông H) hiện không còn ở đây, đã về nhà mẹ vợ. Ngoài ra không cho ai thuê mướn.

Năm 2015, do cần tiền nên bị đơn có nhu cầu bán nhà, đất trên với giá 800,000,000 đồng. Bà Lê Ngọc D đồng ý mua lại nhà, đất trên để giữ lại nhà cho con gái Lê Thị Ngọc V ở. Do đó, bị đơn và bà D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 011208, quyển số 12/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập ngày 24/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa đúng với giá mà ông H đang cần là 800,000,000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà Lê Ngọc D không thanh toán tiền mua nhà. Ông H cũng không có ý kiến và cũng không đòi tiền mua bán nhà vì bà D nói rằng nhà đất trên trước sau gì cũng sẽ cho con gái là bà Lê Thị Ngọc V.

Việc mua bán trên gia đình bị đơn không biết. Sau đó, bà D đã làm thủ tục sang tên, trước bạ rồi khởi kiện đến Ủy ban nhân dân xã T để đòi nhà. Ngày 21/12/2016, bà D lại tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất cho bà Trương Thị N (theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 007710, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/12/2016 tại Văn phòng C).

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý và có yêu cầu độc lập đề ngày 01/11/2017 đối với bà Lê Ngọc D, như sau:

- Buộc bà Lê Ngọc D tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số 011208, quyển số 12/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập ngày 24/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà D và ông H. Theo đó, buộc bà D thanh toán tiền mua nhà cho ông H theo giá trị căn nhà hiện tại.

- Trường hợp bà D không thực hiện thì yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số 011208, quyển số 12/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập ngày 24/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà D và ông H; hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007710, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/12/2016 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà D và bà N.

- Hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận đối với nội dung chuyển nhượng cho bà Lê Ngọc D xác nhận ngày 28/10/2015 và nội dung chuyển nhượng cho bà Trương Thị N xác nhận ngày 17/01/2017. Buộc bà Lê Ngọc D và bà Trương Thị N trả lại toàn bộ giấy tờ bản chính cho ông.

Ban đầu, bị đơn và bà D thỏa thuận bán căn nhà với giá 800,000,000 đồng nhưng ra công chứng chỉ với giá 100,000,000 đồng và thực tế bị đơn chưa nhận tiền từ bà D. Bị đơn không đồng ý nhận số tiền hỗ trợ của nguyên đơn là 30,000,000 đồng.

Tại các biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, bị đơn xác định không được mời nên không biết, không có ý kiến nên không đồng ý giao trả nhà.

Đồng thời, bị đơn xác định hiện trạng vị trí nhà đất tranh chấp là đúng hiện trạng được thể hiện qua Bản vẽ nhà ở, đất ở xác định vị trí – diện tích ngày 04/10/2018 do Công ty TNHH Đ thực hiện và thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần T6 thực hiện ngày 28/12/2018, không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông Nguyễn Đức H1 *là cha ruột của bị đơn trình bày tại bản tự khai ngày 02/4/2018:* Ông thống nhất ý kiến với ông H về việc không đồng ý trả nhà cho nguyên đơn. Ngoài ra, ông H1 xác định căn nhà trên là tài sản của vợ ông và để ông H đứng tên, việc đứng tên giùm chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ chứng minh. Năm 2015, bị đơn đã lén bán cho bà Lê Ngọc D, gia đình ông không biết. Đồng thời ông có yêu cầu vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hòa giải, phiên xét xử của Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim T1 *là mẹ ruột của bị đơn tại các biên bản, bản khai và tại phiên tòa trình bày:*

Bà có cùng ý kiến với bị đơn về nguồn gốc căn nhà và xác định căn nhà trên là tài sản của bà và để bị đơn đứng tên giùm, nhưng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ chứng minh. Năm 2015, bị đơn bán cho mẹ vợ là bà Lê Ngọc D, gia đình không biết. Do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện do không mua bán nhà với nguyên đơn.

Nhà, đất trên hiện do gia đình bà trực tiếp quản lý sử dụng, không cho ai thuê mướn, gồm các ông (bà): Nguyễn Đức H1 (cha), Trần Thị Kim T1 (mẹ), Nguyễn Văn T2 (cậu, sinh năm 1964), Nguyễn Thị Lệ H2 (chị), Nguyễn Đức H. Riêng bà Lê Thị Ngọc V (vợ ông H) và trẻ Nguyễn Lê Ngọc T3 (con ông H) hiện không còn ở đây, đã về nhà mẹ vợ ở.

Nay bà có đơn yêu cầu độc lập ngày 05/6/2020 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số 011208, quyển số 12/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập ngày 24/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà D và ông H; hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007710, quyển số

04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/12/2016 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà D và bà N; yêu cầu bị đơn trả nhà lại cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H2 *là chị ruột của bị đơn trình bày tại bản tự khai ngày 02/4/2018:* Bà cùng ý kiến với bị đơn và đồng thời xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hòa giải, phiên xét xử tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc D *trình bày tại bản tự khai ngày 02/4/2018:*

Ngày 28/10/2015, bà có mua của bị đơn nhà và đất thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại số D ấp T, xã T, huyện H. Vì tình nghĩa gia đình nên vẫn để cho gia đình bị đơn ở tạm và nhiều lần hứa giao nhà nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Năm 2016, do gặp khó khăn về kinh tế nên bà đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho nguyên đơn. Nay, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc gia đình bị đơn phải giao nhà cho nguyên đơn. Đồng thời xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hòa giải, phiên xét xử tại Tòa án các cấp cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc V *trình bày tại bản tự khai ngày 02/4/2018:* Bà thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị Ngọc D1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H *có ông* Nguyễn Thanh T4 *là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 12/9/2012, bị đơn được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01261, thuộc thửa đất số 505, tờ bản đồ số 36, địa chỉ D ấp T, xã T, huyện H, diện tích đất 60,5m^2, diện tích sử dụng 59,8m^2.

Ngày 24/9/2015, bị đơn chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng nhà đất nêu trên cho bà Lê Ngọc D1 theo hợp đồng số 011208 do Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa chứng nhận và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 28/10/2015 tại trang 03 Giấy chứng nhận.

Ngày 21/12/2016, bà Lê Ngọc D1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng nhà đất nêu trên cho bà Trương Thị N theo hợp đồng số 007710 do Văn phòng C chứng nhận và được Chi nhánh huyện H cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 17/01/2017 tại trang 03 Giấy chứng nhận.

Căn cứ theo các quy định pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Lê Ngọc D1 và bà Trương Thị N đúng quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng Đ đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật. Đồng thời, ông T4 có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa trình bày tại Công văn số 22/CV-VPCCLTNH ngày 08/6/2019: Ngày 24/9/2015, Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 011208 đối với thửa đất số 505 tờ bản đồ số 36 và căn nhà số D ấp T, xã T, huyện H giữa bên bán là ông Nguyễn Đức H và bên mua là bà Lê Ngọc D1. Việc công chứng hợp đồng nêu trên của Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy trình công chứng theo quy định pháp luật. Nay Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải và các phiên xét xử của Tòa án, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng C *trình bày tại Công văn số 63/CV-CCNTH/2019 ngày 11/6/2019:* Ngày 21/12/2016, Văn phòng C có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 007710 đối với nhà đất tại số D ấp T, xã T, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH01261 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 12/9/2012, đăng ký thay đổi chủ quyền ngày 28/10/2015 giữa bên bán là bà Lê Ngọc D1 và bên mua là bà Trương Thị N. Việc công chứng hợp đồng nêu trên của Văn phòng C đã thực hiện đúng, đầy đủ quy trình công chứng theo quy định pháp luật. Nay Văn phòng công chứng Ninh Thị H4 xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải và các phiên xét xử của Tòa án.

Tại bản án dân sự số 1375/2023/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N buộc ông Nguyễn Đức H và những ông bà đang cư trú gồm ông Nguyễn Đức H1; bà Trần Thị Kim T1, bà Nguyễn Thị Lệ H2, ông Nguyễn Văn T2 có bà Trần Thị Kim T1 làm đại diện, phải trả nhà trống và đất tại số D, ấp T, xã T, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01261 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 12/9/2012.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị N hỗ trợ cho bị đơn số tiền 70,000,000 đồng chi phí để dọn nhà. Thực hiện tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền trước khi bị đơn và gia đình trả nhà.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số 011208, quyển số 12/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập ngày 24/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa , Thành phố H; không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007710, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/12/2016 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Không chấp nhận yêu cầu hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận đối với nội dung chuyển nhượng cho bà Lê Ngọc D1 xác nhận ngày 28/10/2015 và nội dung chuyển nhượng cho bà Trương Thị N xác nhận ngày 17/01/2017. Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Lê Ngọc D1 và bà Trương Thị N trả lại toàn bộ giấy tờ bản chính.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà trần Thị Kim T5 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số 011208, quyển số 12/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập ngày 24/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa , Thành phố H; không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007710, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/12/2016 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông Nguyễn Đức H phải trả nhà cho bà.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/9/2023, ông Nguyễn Đức H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp, đưa tài liệu chứng cứ không có trong hồ sơ làm căn cứ xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn, bà Trương Thị N đề nghị y án sơ thẩm. Bà đồng ý hỗ trợ thêm cho gia đình ông H số tiền là 30.000.000đ, tổng cộng là 100.000.000đ để gia đình ông H làm kinh phí dọn nhà, trả lại nhà trống cho bà.

Luật sư Cáp Chiến T *bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông* H *trình bày:* Biên bản giải quyết về việc tranh chấp nhà đất ngày 11/01/2016 tại Văn phòng công an xã T giải quyết tranh chấp giữa bà Lê Ngọc D1 với ông Nguyễn Đức H không có trong hồ sơ vì chưa được công khai chứng cứ trong quá trình thu thập chứng cứ, nên đề nghị không được xem làm chứng cứ để giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông H là bị đơn là sai chủ thể; Hợp đồng mua bán nhà giữa bà D1 và bà N thực hiện trong thời gian ông H và bà D1 đang tranh chấp với nhau, giá mua bán nhà giữa bà D1 và bà N không phù hợp với gía ngoài thị trường mua bán là có hiện tượng trốn thuế.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của ông H: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và trình bày của đương sự tại phiên tòa có đủ cơ sở xác định việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kim T1 là đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đòng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa, do bà N tự nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn

số tiền 30.000.000đ làm chi phí dọn nhà nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà N; sửa phần này của 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 ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1.]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức H làm trong thời hạn theo qui định tại Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[1.2]. Bà Lê Thị Ngọc D1, bà Lê Thị Ngọc V, đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H, Văn phòng C, Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với qui định tại Điều 296 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức H

[2.1]. Căn nhà số D, ấp T, xã T, huyện H được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận GCN CH01261 cho ông Nguyễn Đức H ngày 12/9/2012.

[2.2]. Bà Trần Thị Kim T1 cho rằng: " *Căn nhà do cháu* Phạm Thị Kim H3 *mua đất xây nhà tặng vợ chồng tôi năm 2004, vợ chồng tôi cho con trai là* Nguyễn Đức H *đứng tên";* tuy nhiên, bà T1 không cung cấp được những tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bà Phạm Thị Kim Hoàng t cho nhà đất; bà T1 cũng không cung cấp được địa chỉ của bà Phạm Thị Kim H3, bà Nguyễn Thị L nên không có căn cứ chấp nhận lời khai của bà T1.

[2.3]. Căn cứ Bản tường trình cam kết ngày 18/3/2020 của ông Bùi Tấn L1 là con trai ông Bùi Văn S có nội dung: "*Căn nhà… do cha tôi* Bùi Văn S *(1945 - 2017) bán cho bà* Phạm Kim H3 *nhà ở* xã T *năm 2005, với diện tích 60m^2 với giá 60,000,000 đồng. giấy tờ mua bà* H3 *yêu cầu cha tôi ký bán cho người mua là ông* Nguyễn Đức H*….Xây nhà xong thì gia đình bà* T1 *dọn về ở*" nhưng ông L1 không phải là người trực tiếp bán nhà cho ông H; trong khi cha ông L1 là ông Bùi Văn S hiện đã chết nên lời khai của ông L1 không chứng minh được bà H3 là người mua nhà.

[2.4]. Như vậy, ngoài việc trình bày như đã nêu trên thì bà T1 không còn chứng cứ nào khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cũng thừa nhận căn nhà số D, ấp T, xã T, huyện H là tài sản của ông H.

[2.5]. Ông H cho rằng, do bà D1 chưa thanh toán tiền mua nhà nên ông không có nghĩa vụ giao nhà; tuy nhiên căn cứ Biên bản giải quyết V/v tranh chấp nhà đất ngày 11/01/2016 tại Văn phòng công an xã T giải quyết tranh chấp giữa bà Lê Ngọc D1 với ông Nguyễn Đức H, ông H trình bày như sau: "*Căn nhà do*

tôi làm chủ nay tôi đã bán lại cho bà Lê Ngọc D1 *và đã sang tên chủ sở hữu. Tôi chấp nhận giao nhà. Tuy nhiên hiện căn nhà còn có ba, mẹ và chị tôi đang ở. Đã nhiều lần tôi có nói và giải thích phải giao nhà cho bà* Lê Ngọc D1 *nhưng cả ba người đều không đồng ý".*

[2.6]. Biên bản làm việc ngày 12/01/2016 tại Ủy ban nhân dân xã T, ông Nguyễn Đức H1 trình bày có nội dung: *Căn nhà là thuộc quyền sở hữu của con trai tôi nguyễn Đức Hậu đứng tên và con trai tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng… cho bà* Lê ngọc D2 *là đúng quy định, tôi đồng ý giao nhà… nhưng do hiện đang khó khăn về chỗ ở nên tôi tìm chỗ ở khác… ý kiến của bà* D2 *đồng ý để cho ông* H1 *và gia đình ở tạm thêm 5 tháng nữa đến ngày 12/6/2016 phải trả nhà.*

[2.7]. Ông H không thừa nhận bà D2 đã thanh toán tiền mua nhà cho ông H nhưng các bên thừa nhận, bà D2 là người nộp tiền để giải chấp nhà tại Ngân hàng do ông H vay nhưng không có khả năng thanh toán và sau khi giải ngân xong thì bà D2 đã giữ giấy tờ nhà. Theo bà D2 trình bày thì ngoài số tiền bà trả cho Ngân hàng thì bà còn trả nợ cho ông H tổng số tiền là 600.000.000đ.

[2.8]. Như vậy, tính từ khi ông H ký Hợp đồng bán nhà cho bà D2 đến khi bà N tranh chấp đòi nhà ông H là một khoảng thời gian dài nhưng ông H cũng không yêu cầu bà D2 thanh toán tiền nhà trong khi ông H trình bày *"do cần tiền mới bán nhà"* là mâu thuẫn và không phù hợp với điều kiện tài chính thực tế của ông H.

[2.9]. Do vậy, bà D2 trình bày: việc hai bên chưa thực hiện việc bàn giao nhà là do "vì tình nghĩa gia đình" giữa hai bên sui gia với nhau là có có căn cứ nên không chấp nhận lời khai của ông H cho rằng bà D2 chưa thanh toán tiền mua nhà.

[2.10]. Ngày 24/9/2015, ông H và bà D2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất và mua bán nhà ở số 011208, quyển số 12/2015 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh và bà D2 đã được cập nhật biến động sang tên bà D2; ngày 21/12/2016, bà Lê Ngọc D1 và bà Trương Thị N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất và mua bán nhà ở tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và bà N đã được cập nhật biến động sang tên bà N.

Các Hợp đồng này được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[2.11]. Căn cứ vào các nhận định trên thì Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của bà T1 là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bà N đồng ý hỗ trợ thêm cho ông H số tiền 30.000.000đ để làm chi phí dọn nhà, tổng cộng là 100.000.000đ là hoàn toàn tự nguyện và có lợi cho bị đơn nên được ghi nhận. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần ghi nhận này.

[3]. Các ý kiến của Luật sư trình bày về vi phạm tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là không căn cứ là đúng nên vẫn giữ nguyên; Việc Luật sư cho rằng việc mua bán nhà giữa bà D1 và bà N có dấu hiệu trốn thuế nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa một phần án sơ thẩm nên ông H không chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức H; giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm nhưng sửa một phần bản án sơ thẩm do ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tại phiên tòa.

Căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 221, Điều 223 Bộ Luật Dân sự 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết 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 bà Trương Thị N buộc ông Nguyễn Đức H và những ông bà đang cư trú gồm ông Nguyễn Đức H1; bà Trần Thị Kim T1, bà Nguyễn Thị Lệ H2, ông Nguyễn Văn T2 có bà Trần Thị Kim T1 làm đại diện, phải trả nhà trống và đất tại Số D, ấp T, xã T, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01261 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 12/9/2012.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị N hỗ trợ cho bị đơn số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng chi phí để dọn nhà. Thực hiện tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền trước khi bị đơn và gia đình trả nhà.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số 011208, quyển số 12/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập ngày 24/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa , Thành phố H; không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007710, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/12/2016 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Không chấp nhận yêu cầu hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận đối với nội dung chuyển nhượng cho bà Lê Ngọc D1 xác nhận ngày 28/10/2015 và nội dung chuyển nhượng cho bà Trương Thị N xác nhận ngày

17/01/2017. Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Lê Ngọc D1 và bà Trương Thị N trả lại toàn bộ giấy tờ bản chính.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kim T1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số 011208, quyển số 12/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập ngày 24/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa , Thành phố H; không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007710, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/12/2016 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông Nguyễn Đức h phải trả nhà cho bà.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí, được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0030879 ngày 24/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu đòi tài sản là 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Đồng thời phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố hủy Hợp đồng công chứng do không được chấp nhận yêu cầu là 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/0025775 ngày 28/5/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H tiếp tục phải đóng tiếp số tiền 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Trần Thị Kim T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí tố tụng là tiền định giá tài sản lần 1 theo chứng thư thẩm định giá ngày 28/12/2018 của Công ty cổ phần T6 do bà Trương Thị N nộp, bà N tự nguyện chịu chi phí này, cần ghi nhận.

Đối với chi phí định giá tài sản lần 2 theo chứng thư thẩm định giá ngày 11/3/2021 của Công ty cổ phần T7 do ông Nguyễn Đức H yêu cầu và đóng chi phí. Do không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố do đó ông Nguyễn Đức H phải chịu chi phí tố tụng này.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn đức H5 không phải chịu, được hoàn lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0003043 ngày 26/09/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thu Thủy **Dương Tuấn Vinh** **Nguyễn Thị Cúc**