

**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: 830/2023/DS-PT

Ngày: 10-8-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà và chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp quyền sở hữu tài
sản

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 Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Từ Thanh Uyên - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 08 và ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
283/2023/TLPT-DS ngày 03/7/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà
và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1410/2023/DS-ST ngày 11/5/2023 của Tòa án
nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2936/2023/QĐ-PT ngày
18 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thúy P, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số B Đường G, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1968; (có mặt
ngày 08/8/2023, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt 10/8/2023).

Địa chỉ: Số F Đường B, Khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ
Chí Minh. (Theo Giấy uỷ quyền số 15777 ngày 01/9/2020 tại Phòng C3, Thành
phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Minh T1 – Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt ngày 08/8/2023, vắng mặt 10/8/2023).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị M, sinh năm 1956; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

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

3.1 Ông Nguyễn Phi H, sinh năm 1971; (có mặt).

Địa chỉ: Số C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1967; (có mặt).

Địa chỉ: số nhà A đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương

3.3 Bà Lê Thị Mỹ H1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số F Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh H2, sinh năm 1974; (có mặt).

Địa chỉ: E Đường B phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy ủy quyền số 003936 lập ngày 06/6/2023 tại Văn phòng C4)

3.4 Ông Hồ Văn T2, sinh năm 1957 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.5 Ông Hồ Văn C1, sinh năm 1979; (có mặt).

Cùng địa chỉ: số nhà C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1974; (có mặt).

Địa chỉ: số nhà C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Trẻ Nguyễn Phi Hoàn K, sinh năm 2007

Địa chỉ: số nhà C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ K có bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1974; (có mặt).

4. *Người kháng cáo:*

4.1 Ông Nguyễn Phi H - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.2 Bà Lê Thị Mỹ H1 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 6 năm 2020 của nguyên đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tấn T:

Tháng 3 năm 2019 bà Lê Thị Thúy P đã gặp vợ chồng ông Nguyễn Quang T3 bà Trần Thị M để thỏa thuận đặt cọc mua bán căn nhà số C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T3 bà M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05410 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14/10/2005. Sau khi thống nhất giá mua bán 4.200.000.000 đồng, ngày 15/3/2019 bà P đã đặt cọc 200.000.000 đồng và đến ngày 03/5/2019 thì hai bên ký hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng công chứng Phong Phú Thành phố C4. Tại hợp đồng hai bên thống nhất thể hiện giá mua bán nhà 200.000.000 đồng để giảm bớt các khoản thuế phải nộp. Bà P đã tiếp tục thanh toán cho ông T3, bà M số tiền 3.700.000.000 đồng (có biên nhận), hai bên thống nhất giữ lại số tiền 300.000.000 đồng để cùng phối hợp hỗ trợ việc đăng ký chuyển quyền sở hữu. Tuy nhiên khi bà P đến nhận nhà thì có ông Nguyễn Phi H đang ở tại một phần căn nhà cản trở, không đồng ý bàn giao nhà nên ông T3 bà M không bàn giao được phần nhà do ông H đang quản lý. Việc bà P mua nhà là đúng quy định của pháp luật vì nhà đã có giấy chứng nhận, bà P đã thực hiện nghĩa vụ với bên bán theo đúng thỏa thuận.

Vì vậy, bà P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ký ngày 03/5/2019 tại Văn phòng công chứng Phong Phú thành phố C4 hợp pháp; công nhận toàn bộ nhà đất tại địa chỉ C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05410 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14/10/2005 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà P vì hợp đồng mua bán nhà có hiệu lực kể từ ngày ký hợp đồng; Buộc bà Trần Thị M và những người đang ở tại căn nhà C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nhà cho bà P quản lý, sử dụng.

Bị đơn bà Trần Thị M trình bày:

Căn nhà tại địa chỉ C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà và chồng bà là ông Nguyễn Quang T3 tạo lập từ năm 1980, đã được công nhận quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05410 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14/10/2005. Quá trình sống chung do ông T3 bị bệnh, vợ chồng không có việc làm thu nhập nên ông bà phải cầm cố bản chính giấy chứng nhận nhà đất để vay mượn tiền chi phí chữa bệnh cho ông T3. Do số nợ phát sinh tiền lãi quá lớn nên vợ chồng bà thống nhất bán nhà trả nợ, số tiền còn lại sẽ mua một căn nhà nhỏ để ở. Khoảng tháng 02 năm 2019 thì ông bà đồng ý bán nhà cho bà P với giá 4.200.000.000 đồng, tháng 3 bà P đặt cọc 200.000.000 đồng giúp ông bà trả bớt nợ nhận lại giấy chứng nhận để thực hiện việc mua bán. Ngày 03/5/2019 hai bên ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng theo đúng thỏa thuận. Sau khi

ký hợp đồng, bà P đã thanh toán cho ông bà tổng cộng 3.900.000.000 đồng, giữ lại 300.000.000 đồng để chờ làm thủ tục sang tên nhà đất cho bà P.

Tuy nhiên, quá trình ông bà bàn giao nhà cho bà P thì ông Nguyễn Phi H không đồng ý giao phần nhà ông H đang sử dụng có diện tích khoảng 30 m² nên ông bà chưa hoàn thành nghĩa vụ với bên mua. Trước đây bà P nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà giải quyết với ông H để giao nhà cho bà quản lý nhưng bà và ông T3 không giải quyết được. Tháng 11/2019 ông T3 đã chết do bị bệnh nặng.

Ông H là em trai ông T3, năm 2007 sau khi bán căn nhà số C Đường A, Khu phố C, phường L của bà T4 (mẹ ông T3 và ông H), ông H có giao cho ông T3 số tiền 50.000.000 đồng để xây dựng thêm căn phòng hiện ông H đang ở để đón bà T4 về sống chung với vợ chồng bà. Năm 2016 bà Trương c và ông H đến ở tại căn phòng này. Từ năm 2018 khi có ý định bán nhà vợ chồng bà đã nhiều lần đề nghị ông H trả nhà nhưng ông không đồng ý.

Đến nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với bà P, bà không tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà với bà P vì vợ chồng bà đã nhận gần đủ số tiền bán nhà. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông H vì không có căn cứ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06/11/2020 và lời trình bày của ông Nguyễn Phi H:

Cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn Đ (chết năm 1974) và bà Nguyễn Thị T5 (chết năm 2016), ông là em của ông Nguyễn Quang T3. Trước khi lập gia đình với ông Đ, bà T5 có chồng là ông Nguyễn Văn Đ1 sinh được 04 người con gồm Nguyễn Thị T6, Nguyễn Quang T3, Nguyễn Quang L và Nguyễn Thị C. Năm 1968 ông Đ1 chết, năm 1970 mẹ ông lập gia đình với cha ông và cả gia đình sinh sống tại thửa đất hiện tại. Trong số những người con của bà T5 có ông Nguyễn Quang L chết năm 1982 (chưa có vợ con), bà T6 chết năm 2017, có chồng Hồ Văn T2 và con là Hồ Văn C1, ông T3 chết năm 2019 có vợ là Trần Thị M và con riêng của ông T3 là Lê Thị Mỹ H1.

Nhà đất tại địa chỉ C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc như sau: đất do ông Nguyễn Văn M1 (cậu bà T5) cho bà T5 năm 1970, sau đó cha ông là ông Nguyễn Văn Đ xây dựng nhà cho bà T5 và các con cùng ở. Năm 1980 ông T3 lập gia đình với bà M sống chung với bà T5 tại căn nhà này. Các anh chị em khác và bản thân ông sau khi lớn lên đều đi làm ăn, sinh sống nơi khác nên bà Trương s với vợ chồng ông T3. Năm 2007 ông có đưa cho ông T3 50.000.000 đồng để xây lại nhà cho bà T5 ở, năm 2016 bà Trương c nên ông trở về sống tại căn phòng của bà T5 có diện tích khoảng 24 m². Thửa đất này là của mẹ ông để lại, không liên quan đến ông Đ1 và cha của ông. Bà T5 không để lại di chúc và không biết chữ nên không thể ký giấy cho ông T3 bà M thừa đất. Việc ông T3 bà M tự ý đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là không đúng, ông nghi ngờ giấy cho đất của bà T5 là giả mạo. Vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông yêu cầu Tòa án căn cứ về nguồn gốc đất để xác định nhà đất số C Đường A, Khu phố C,

phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Trương . Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà giữa ông T3, bà M và bà P vì việc mua bán nhà được tiến hành trong thời gian tranh chấp nên bất hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị C trình bày:

Cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Trương . Về quan hệ huyết thống đúng như ông H trình bày. Nguồn gốc thửa đất tại C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông bà để lại cho mẹ bà canh tác, sử dụng. Sau khi bà Trương lập gia đình cùng ông Đ1 thì cả gia đình sinh sống tại thửa đất này, cha bà chết năm 1968 và năm 1970 mẹ bà lập gia đình cùng ông Nguyễn Văn Đ, cả gia đình tiếp tục sống tại căn nhà hiện tại của mẹ bà. Năm 1980 ông T3 lập gia đình về sống chung nên mẹ bà chuyển đến sinh sống tại một thửa đất khác và đăng ký số nhà 33. Bà, ông H sống chung cùng bà T5 tại căn nhà số C cho đến năm 1986 bà lập gia đình và tách ra sống riêng. Năm 2007 ông H bán căn nhà số C và có giao cho ông T3 50.000.000 đồng sửa sang căn nhà số C để bà T5 về ở chung. Sau khi bà Trương c thì gia đình ông H đến ở tại căn phòng của bà T5 cho đến nay. Việc bà T5 cho vợ chồng ông T3 bà M thửa đất này bà và các chị em không ai được biết, bà cũng không nghe bà T5 nói. Bà không tranh chấp tài sản nhưng đề nghị Tòa án xem xét về nguồn gốc đất để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, công nhận bà T5 là chủ sở hữu nhà, đất.

Bà Lê Thị Mỹ H1 trình bày:

Bà là con của ông Nguyễn Quang T3 và bà Lê Mỹ Đ2, mẹ bà sống với ông T3 không đăng ký kết hôn. Theo bà được biết thì căn nhà C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của bà T5 (bà nội của bà) để lại. Lúc còn nhỏ bà sống chung với bà T5, việc bà T5 cho ông T3 bà M đất không ai biết và bà chưa bao giờ nghe bà T5 nói cho ông T3 bà M thửa đất nên bà cũng nghi ngờ giấy tờ cho đất là giả mạo. Đề nghị Tòa án xác định đất có nguồn gốc của bà T5 để công nhận tài sản là của bà Nguyễn Thị T5 theo quy định của pháp luật.

Ông Hồ Văn T2 trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị T6, bà T6 là con của ông Đ1, bà T5. Theo ông được biết thì nhà đất tại C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị T5 và ông Nguyễn Văn Đ sử dụng từ trước giải phóng. Ông đề nghị Tòa án công nhận nhà đất của bà T5 để bảo vệ quyền lợi cho các con của bà T5.

Ông Hồ Văn C1 trình bày:

Ông là con của bà Nguyễn Thị T6 và ông Hồ Văn T2, cha mẹ ông chỉ có ông là con duy nhất. Việc ông T3 bà M kê khai cấp giấy chứng nhận với lý do đất được bà T5 cho là gian dối vì việc cho đất gia đình không ai biết. Đề nghị Tòa án xem xét về nguồn gốc tài sản để xác định căn nhà số C Đường A, Khu

phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T5, không phải của ông T3 và bà M và hủy bỏ việc mua bán giữa bà M với bà P.

Bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Phi H, trước năm 2016 vợ chồng bà sinh sống làm ăn tại tỉnh Bình Phước, do công việc làm ăn nên thỉnh thoảng mới về thăm bà T5. Năm 2016 sau khi bà Trương c, ông H trở về căn phòng của bà T5 tại căn nhà C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống và năm 2018 bà cũng đưa con về sống chung. Hiện tại gia đình bà gồm vợ chồng bà cùng con Nguyễn Phi Hoàn K đang sinh sống tại đây. Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H, không đồng ý bàn giao nhà cho bà P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1410/2023/DS-ST ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thúy P về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị M;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất), số công chứng 8075 do Văn phòng C4, Thành phố H chứng nhận ngày 03/5/2019 có hiệu lực;

Bà Lê Thị Thúy P được quyền sở hữu và sử dụng nhà, đất thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31 tại địa chỉ C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Buộc ông Nguyễn Phi H, bà Nguyễn Thị H3, trẻ Nguyễn Phi Hoàn K có trách nhiệm bàn giao nhà đất tại địa chỉ C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị Thúy P (hiện trạng nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05410 ngày 14/10/2005 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 10/5/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H).

Bà Lê Thị Thúy P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cập nhật thay đổi về chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà, đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05410 ngày 14/10/2005 theo quy định.

2. Không Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phi H về việc “Công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tại địa chỉ số C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T5”.

3. Bà Trần Thị M tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Phi H chi phí xây dựng căn nhà có ký hiệu (C), tương đương số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị M phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được xét miễn nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ông Nguyễn Phi H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0058854 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Thúy P 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0057346 ngày 03/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/5/2023, ông Nguyễn Phi H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/5/2023, bà Lê Thị Mỹ H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Phi H trình bày:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét làm rõ: Nguồn gốc đất, Giấy tái xác nhận cho con đất ngày 23/02/2004 của bà Nguyễn Thị T5 đã được Ủy ban nhân dân phường L chứng thực có phải do bà Trương k hay không, quy trình cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cho ông T3, bà M có đúng quy định pháp luật không; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 05/5/2019 giữa ông T3, bà M với bà P có hợp pháp không. Từ đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông về việc công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tại địa chỉ số C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T5 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 03/5/2019.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Mỹ H1 trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể là không tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà H1 mà chỉ tổng đạt thông qua ông H, trong khi đó bà H1 không ủy quyền cho ông H.

Ngày 14/4/2023, bà H1 có đơn yêu cầu độc lập, đến ngày 19/4/2023 bà H1 rút đơn yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đình chỉ yêu cầu độc lập của bà H1 là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, làm rõ số tiền giao dịch thực tế và số tiền giả cách trong hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 03/5/2019, cụ thể là bà P chuyển cho ông T3, bà M là bao nhiêu và hiện còn bao nhiêu. Trong khi đó, ông T3 chết tháng 11/2019 thì giao dịch chuyển nhượng giữa các bên vẫn chưa hoàn tất, việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ vẫn chưa thực hiện, phần di sản còn lại của ông T3 trong việc chuyển nhượng chưa được làm rõ trong bản án, ảnh

hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 (là người thừa kế theo pháp luật của ông T3).

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 03/5/2019, buộc bà M trả lại số tiền 3.900.000.000 đồng cho bà P; Công nhận cho bà M, bà H1 (là người thừa kế theo pháp luật của ông T3) được quyền sở hữu và quyền sử dụng nhà đất tại địa chỉ số C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Bà H1 được đăng bộ, biến động là người cùng thừa kế di sản với bà M; Buộc các thành viên hộ gia đình ông H, bà H3, trẻ Kim giao trả nhà cho bà M, bà H1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 8075 do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/5/2019 giữa ông Nguyễn Quang T3, bà Trần Thị M với bà Lê Thị Thúy P phù hợp Điều 430 Bộ luật Dân sự 2015 và các bên đã tuân thủ việc thanh toán đúng theo quy định Điều 433 Bộ luật Dân sự 2015, bên mua là bà P đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật đối với bên mua nhà nhưng bên bán không thực hiện nghĩa vụ giao nhà là do ông H tranh chấp quyền sở hữu đối với ông T3, bà M.

Căn cứ vào các chứng cứ do cơ quan chức năng cung cấp:

- Bút lục 65: Tờ đăng ký kê khai nhà đất ngày 03/8/1999 của ông Nguyễn Quang T3 có ghi diện tích khuôn viên 280 m², loại nhà kiên cố, nhà vườn, nhà không có tranh chấp, đất ông bà cho từ năm 1970.

- Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất ngày 03/7/1999: căn nhà 52/7 do ông Nguyễn Quang T3 là chủ sử dụng ký giáp ranh với 03 nhà: Trần Văn S, Nguyễn Văn Q (phía sau) bên hông Nguyễn Văn Q có xác nhận tổ trưởng dân phố Nguyễn Thị C2.

- Tờ tường trình nguồn gốc nhà đất số C đường C tổ C, khu phố C, phường L ngày 23/2/2004 có chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Quang T3 có ký xác nhận của chủ tịch UBND phường L, quận T do chủ tịch Đoàn Thi Thanh H4 ký và đóng dấu Ủy ban thể hiện:

“Trước năm 1975 đất do bà Nguyễn Thị T7 khai phá sử dụng. Sau năm 1975 bà T7 vẫn sử dụng đến năm 1980 bà T7 cho ông T3 1 phần đất (không làm giấy) ông T3 tự xây dựng nhà ở năm 1980. Đến tháng 5/1993 ông T3 mới chuyển khẩu về căn nhà này, ông T3 ở ổn định căn nhà này và đến tháng 10/1999 có sửa chữa không phép và ở cho đến nay.”

Có xác nhận của tổ trưởng dân phố Nguyễn Thị C2 và Ban điều hành khu phố 3 Đỗ Đình H5 xác nhận: Đất và nhà không có tranh chấp và bản tường trình của ông T3 là đúng.

- Giấy tái xác nhận của bà Nguyễn Thị T5 ngày 23/2/2004 có xác nhận ký và đóng dấu của Chủ tịch UBND phường L: “Về việc tái xác nhận cho con đất:

Vào năm 1980 tôi có cho con tôi là Nguyễn Quang T3 một phần đất nằm trong khuôn viên nhà 5 khu phố C phường L (lúc đó tôi không làm giấy) nay tôi tái xác nhận sự việc trên là đúng để cho con tôi bổ túc hồ sơ hợp thức hóa nhà đất diện tích đất là 309,5m².”

- Phiếu ý kiến về hồ sơ kê khai đăng ký nhà đất ngày 03/4/2004 do Chủ tịch UBND phường L ký và đóng dấu: “Trước năm 1975 bà T5 khai phá sử dụng, sau năm 1975 bà T5 vẫn sử dụng, đến năm 1980 cho lại con là ông Nguyễn Quang T3 bà Trần Thị M một phần đất 309,5m; đất không có giấy cho kèm tái xác nhận ngày 06/4/2004. Nhà do vợ chồng ông T3 tự xây dựng năm 1980 (không phép) đến tháng 10/1999 có sửa chữa lại và không phép và ở cho đến nay”

- Công văn số 3338/UBND-TNMT ngày 01/6/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố T: “Qua kiểm tra hồ sơ, văn bản số 5705/CNĐT ngày 13/5/2021 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T và văn bản số 248/UBND ngày 07/5/2021 của UBND phường L, UBND thành phố T có ý kiến như sau:

“1. Về nguồn gốc quyền sử dụng đất có diện tích 288 m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31 (tài liệu 2003).

Về đất: do bà Nguyễn Thị T8 tự khai phá và sử dụng từ trước năm sử dụng (giấy tái xác nhận cho đất có xác nhận của UBND phường L 1975, đến năm 1980 cho lại con là ông Nguyễn Quang T9 – Trần Thị M ngày 06/4/2004. Năm 1984 ông T9, bà M không đăng ký tài liệu 299/Ttg và sử dụng đến nay.

Về nhà: Do ông T9, bà M tự xây dựng năm 1980 (không phép) đến tháng 10/1999 ông T9, bà M có sửa chữa nhà (không phép) và sử dụng ở ổn định đến nay. Nhà đã có hộ khẩu tại chỗ.

2. Quá trình đăng ký sử dụng đất và nghĩa vụ nộp thuế theo quy định: Tài liệu năm 2003, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31 do ông Nguyễn quang T10 đăng ký loại đất ở (ODT) với diện tích 302,7 m² và chưa thực hiện kê khai thuế nhà đất.”

Các chứng cứ do chính ông H cung cấp:

Bản tường trình ngày 04/01/2021 của ông Nguyễn Phi H gửi UBND và phòng tư pháp phường L: “...Vào năm 1980 anh tôi Nguyễn Quang T3 có cưới vợ là chị Trần Thị M2 nhưng gia đình tôi gồm có: Mẹ Nguyễn Thị T5, chị Nguyễn Thị T6, anh Nguyễn Quang T3, chị Nguyễn Thị C, tôi Nguyễn Phi H. Không đồng ý việc đám cưới này nên đã bỏ về quê ngoại ở gần đó để sinh sống và để lại căn nhà số E cho anh và chị dâu sử dụng (tất cả lối xóm đều biết). Vào năm 2007, mẹ tôi và anh chị em tôi có về lại mảnh đất của gia đình và xây lại căn nhà trên mảnh đất đó để sử dụng (diện tích 24 m²), riêng tôi thì đi làm xa.”

Với tất cả các chứng cứ trên xác định rằng: Trước năm 1975 nhà và đất do bà T5 sử dụng nhà lá, vách đất. Đến năm 1980 bà T5 cho ông T3 và bà M ở và sử dụng. Bà T5 và các con về quê ngoại bà T5 ở từ năm 1980, sau đó ông T3, bà M đã tự xây nhà không phép năm 1980. Như vậy trước khi có Luật đất đai 1993

là Quyết định 201-CP năm 1980 của chính phủ quyết định thống nhất tăng cường quản lý ruộng đất cả nước, lúc bấy giờ nhà nước thống nhất quản lý đất đai trong cả nước, nghiêm cấm mua bán, chuyển nhượng đất đai, lúc này ai sở hữu nhà mới được mua bán, chuyển nhượng, còn đất đai thì do nhà nước cấp. Với các chứng cứ trên xác định ông T3, bà M đã xây dựng nhà năm 1980 (không phép) trên mảnh đất đó. Và đến tháng 10/1999 ông T3, bà M có sửa chữa lại nhà (không phép) và sử dụng nhà ở từ đó đến nay. Như vậy ông T3, bà M đã sở hữu căn nhà trên từ năm 1980 cho đến nay, không có chứng cứ gì chứng minh là bà T5 đã sở hữu nhà trên thửa đất đó. Đến năm 1999 khi kê khai nhà đất cũng chỉ có tên ông T3, bà M, đến năm 2004 khi kê khai để cấp giấy chứng nhận QSD đất 2005 thì cũng chỉ có tên ông T3, bà M, như vậy là lời khai của ông T3 là đúng, nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T3, bà M. Chỉ đến năm 2007 ông T3 mới đưa bà T5 về đây để chăm sóc và nuôi dưỡng. Việc ông H cũng thừa nhận là từ năm 1980 mẹ và các anh chị em của ông đã không ở căn nhà này là có cơ sở, vì nếu năm 1980 bà Trương chuyển đi nơi khác sinh sống, nếu không có ông T3 và bà M đến sử dụng thì luật pháp lúc đó Nhà nước đã thu hồi toàn bộ số đất bỏ hoang.

Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phi H và bà Lê Thị Mỹ H1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ các biên bản tổng đạt ngày 27/4/2023, 05/4/2023, 24/5/2023, 01/3/2023, 07/6/2021, 13/10/2020 thì Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt trực tiếp cho bà H1 theo đúng quy định tại các Điều 205 đến Điều 221 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Công văn số 3338/UBND-TNMT ngày 01/6/2021 của UBND Thành phố T và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà, đất thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31 tại địa chỉ C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Quang T3 và bà Trần Thị M và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 810597 ngày 14/10/2005 là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ việc ông T3, bà M giả mạo giấy tờ xác nhận cho đất của bà Trương n không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H.

Ông T3 và bà M được công nhận quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 810597 ngày 14/10/2005 nên ông T3, bà M đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất)

số công chứng 8075 ngày 03/5/2019 theo quy định của Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Tuyên xử: không chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, bà H1 và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1410/2023/DS-ST ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung phát biểu tại phiên tòa.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông H, bà H1 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn là bà Trần Thị M; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Phi H:

[2.1] Về nguồn gốc đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

[2.1.1] Tại văn bản trả lời xác minh về nguồn gốc nhà đất số 3338/UBND-TNMT ngày 01/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố T xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 31, tại địa chỉ 37 (số cũ E) Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị T5 khai phá và sử dụng trước năm 1975. Năm 1980 bà T5 cho con là ông Nguyễn Quang T3. Về nhà do ông T3, bà M xây dựng năm 1980 (không phép), đến tháng 10/1999 ông T3 bà M sửa chữa lại căn nhà và sử dụng ổn định đến nay. Năm 2003 ông T3 có đăng ký kê khai diện tích đất ở 302,7 m². Ngày 14/10/2005 ông Nguyễn Quang T3, bà Trần Thị M được Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 810597, công nhận diện tích đất 288 m², diện tích xây dựng 128,8 m², tổng diện tích sử dụng 168,9 m².

[2.1.2] Giấy tái xác nhận cho con đất ngày 23/02/2004 của bà Nguyễn Thị T5 đã được Ủy ban nhân dân phường L chứng thực, có nội dung *“Vào năm 1980 tôi có cho con tôi Nguyễn Quang T3 một phần đất nằm trong khuôn viên nhà 52/7, khu phố C, phường L, lúc cho không làm giấy. Nay tôi xác nhận sự việc để cho con tôi bỏ tức hồ sơ hợp thức hóa nhà đất với diện tích 309,5 m²”*. Như vậy, việc bà T5 cho ông T3 đất chỉ bằng lời nói, không lập thành văn bản nhưng năm 2004 bà T5 đã ký giấy xác nhận sự việc và nội dung bà T5 xác nhận cho ông T3 đất vào năm 1980 là phù hợp với thực tế, phù hợp với lời khai của bị đơn về thời gian xây dựng nhà ở trên đất và nội dung ông H tường trình tại Bản tường trình

gửi Ủy ban nhân dân và Phòng tư pháp phường Linh Chiểu ngày 07/01/2019. Do đó, có cơ sở xác định đất có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị T5 nhưng suốt quá trình sử dụng đất bà T5 không thực hiện việc kê khai đăng ký theo quy định và không còn sử dụng đất từ năm 1980. Ông T3 bà M là người trực tiếp canh tác và xây dựng nhà ở ổn định liên tục từ năm 1980 cho đến nay và thực hiện kê khai đăng ký sử dụng đất vào năm 1999 và năm 2003.

[2.1.3] Ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng trong gia đình không ai biết việc bà T5 cho đất để khẳng định ông T3, bà M giả mạo giấy cho đất của bà T5 và lén lút đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[2.1.4] Mặc dù thừa đất ông T3 được bà T5 cho riêng nhưng tại Tờ đăng ký nhà đất ngày 03/8/1999 ông T3 đã tự nguyện nhập vào tài sản chung của vợ chồng để kê khai đăng ký tài sản chung của ông và bà M. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông T3 bà M do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thể hiện hồ sơ được thực hiện đúng quy trình, đầy đủ thủ tục theo quy định, tờ tường trình về nguồn gốc nhà đất có xác nhận của chính quyền địa phương, có ký giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất với các chủ nhà đất tiếp giáp nên Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 810597 ngày 14/10/2005 cho ông T3 bà M là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Do đó, kháng cáo của ông H đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tại địa chỉ số C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T5 là không có cơ sở.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 8075 do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/5/2019:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số công chứng 8075 do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/5/2019 phù hợp với quy định của pháp luật về mặt hình thức được quy định tại Điều 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014. Đối tượng của hợp đồng là nhà, đất thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31 tại địa chỉ C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 810597 ngày 14/10/2005 cho ông Nguyễn Quang T3 và bà Trần Thị M nên đủ điều kiện mua bán chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 118; 119 Luật Nhà ở năm 2014. Các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện nên hợp đồng phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, kháng cáo của ông H đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số công chứng 8075 do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/5/2019 là không có cơ sở.

[3] Về nội dung kháng cáo của bà Lê Thị Mỹ H1:

[3.1] Về thủ tục cấp, tổng đạt: Căn cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án tại các bút lục số 16, 17, 26, 29, 37, 44, 50 thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt trực tiếp cho bà H1 Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa theo đúng quy định tại Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, bà H1 là người trực tiếp ký nhận các văn bản này. Do đó, bà H1 kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tổng đạt, cụ thể là không tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà H1 mà chỉ tổng đạt thông qua ông H là không có cơ sở.

[3.2] Ngày 14/4/2023, bà H1 có đơn yêu cầu độc lập nhưng đến ngày 19/4/2023 bà H1 đã tự nguyện rút đơn yêu cầu độc lập. Như vậy, bà H1 rút yêu cầu độc lập trong khi Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý yêu cầu của bà nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đình chỉ yêu cầu độc lập của bà H1 là không vi phạm điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, kháng cáo của bà H1 về nội dung này là không có cơ sở.

[3.3] Như đã nhận định tại mục [2.2] thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 8075 do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/5/2019 có hiệu lực nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H1 về việc: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 03/5/2019, buộc bà M trả lại số tiền 3.900.000.000 đồng cho bà P; Công nhận cho bà M, bà P (là người thừa kế theo pháp luật của ông T3) được quyền sở hữu và quyền sử dụng nhà đất tại địa chỉ số C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Bà P được đăng bộ, biến động là người cùng thừa kế di sản với bà M; Buộc các thành viên hộ gia đình ông H, bà H3, trẻ Kim giao trả nhà cho bà M, bà H1.”

[3.4] Bà H1 kháng cáo cho rằng các bên không thỏa thuận rõ giá mua bán chuyển nhượng và giá trị chuyển nhượng thực tế thấp hơn rất nhiều so với giá ghi trong hợp đồng nhằm mục đích trốn thuế nên hợp đồng mua bán chuyển nhượng vô hiệu. Xét, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất giá mua bán chuyển nhượng nhà đất thực tế là 4.200.000.000 đồng, không phải 200.000.000 đồng như thể hiện tại hợp đồng và số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 3.900.000.000 đồng. Các bên đều thống nhất ghi giá 200.000.000 đồng nhằm mục đích giảm nghĩa vụ tài chính là tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhà đất. Do đó, đây không phải là lý do để xác định hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, việc các bên thỏa thuận giá thấp nhằm giảm thuế, phí đã làm thất thu Ngân sách nhà nước nên các bên có nghĩa vụ phải kê khai để nộp các khoản thuế, phí theo đúng giá mua bán chuyển nhượng thực tế tại cơ quan có thẩm quyền khi tiến hành thủ tục cập nhật biến động, sang tên nhà đất.

[3.5] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm giữa nguyên đơn với bị đơn đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng, không có đương sự nào yêu cầu giải quyết số tiền 300.000.000 đồng còn lại của hợp đồng nên cấp phúc thẩm không thể xem xét. Do đó, kháng cáo của bà H1 về phần di sản còn lại của ông T3

trong việc chuyển nhượng sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[4] Từ những lý lẽ đã viện dẫn; Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà H1; chấp đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà H1 phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117, 118, 137; các Điều 158, 160, 161; các Điều 430, 431, 433, 434, và các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 100; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 118; 119; 121; 122 Luật Nhà ở năm 2014;

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

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phi H, bà Lê Thị Mỹ H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1410/2023/DS-ST ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thúy P về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị M;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất), số công chứng 8075 do Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/5/2019 có hiệu lực;

Bà Lê Thị Thúy P được quyền sở hữu và sử dụng nhà, đất thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31 tại địa chỉ C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Buộc ông Nguyễn Phi H, bà Nguyễn Thị H3, trẻ Nguyễn Phi Hoàn K có trách nhiệm bàn giao nhà đất tại địa chỉ C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị Thúy P (hiện trạng nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 810597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H05410 ngày 14/10/2005 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 10/5/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H).

Bà Lê Thị Thúy P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cập nhật thay đổi về chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà, đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 810597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H05410 ngày 14/10/2005 theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phi H về việc “Công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tại địa chỉ số C Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T5”.

3. Bà Trần Thị M tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Phi H chi phí xây dựng căn nhà có ký hiệu (C), tương đương số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị M phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được xét miễn nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ông Nguyễn Phi H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0058854 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Thúy P 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0057346 ngày 03/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Phi H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0003493 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Mỹ H1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0003594 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú