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: 70/2023/DS-PT
Ngày 23 – 02 – 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu 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: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Tường Vi, 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 Vi Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2023, 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 04/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 834/2021/DS-ST ngày 09/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐ-PT ngày 30/01/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Q, sinh năm 1957; (có mặt)

Địa chỉ: 1X/1X/3X T, P. Y, quận T, Tp.Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Kim N, là Luật sư của Văn phòng Luật sư K thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1950;

2. Ông Phạm Đức Á, sinh năm 1948;

Cùng địa chỉ: Số 3/X đường C, Phường Z, quận T, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Á và bà Đ: Ông Hoàng Quốc V, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp 3, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2020, có mặt)

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

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1952;

Địa chỉ: N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1952;

Địa chỉ: tổ 5 khu phố 7, đại lộ B, phường P, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trần Văn M, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp 7, phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Trần Văn T, sinh năm 1962;

Địa chỉ: đường 29X, phường P, Quận Z, Tp.Hồ Chí Minh.

5. Ông Trần Văn P, sinh năm 1965;

Địa chỉ: P, P.16, quận G, Tp.Hồ Chí Minh.

6. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: G, P.T, Quận T, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của các ông bà H, L, M, T, P, T1: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1957 là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo các văn bản ủy quyền ngày 12/3/2021, ngày 20/11/2020, ngày 07/4/2018, ngày 06/4/2018, ngày 10/4/2018, ngày 09/4/2018, có mặt).

7. Ông Trần Văn A, sinh năm 1951 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn A:

7.1. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1967;

Địa chỉ: P, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 1X/1X/3X T, P. Y, quận T, Tp.Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

7.2. Bà Trần Thị Như T3, sinh năm 1971;

Địa chỉ: T, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T3: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1957 là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2022, có mặt)

8. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 86 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của UBND Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Anh T4 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo Văn bản số 2686/UBND-NCPC ngày 11/8/2021, có đơn xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Thị Đ, ông Phạm Đức Á là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Văn Q trình bày:

Cha mẹ ông là cụ Trần Văn L1 (1920 – 2007) và cụ Nguyễn Thị H1 (1924 - 2002) khi chết không để lại di chúc.

Lúc sinh thời cha mẹ ông có mua nhà, đất tọa lạc tại số 1X/1X/3X, đường T (số cũ là 1X/1X/3X đường B2 C), phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh bằng giấy tay của bà Nguyễn Thị H2 vào năm 1994 với diện tích 5m x 20,5m. Do cụ L1 đã làm thất lạc giấy tay nên ngày 26/02/1992 bà Nguyễn Thị H2 đã viết giấy chủ quyền để tái xác nhận việc bán đất cho cụ L1.

Sau khi mua đất, cụ L1 đã cất căn nhà cấp 4 để ở. Ngày 27/9/1994, Phòng Quản lý đô thị quận T, thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số: 1169/QĐ QLĐT về việc cấp số nhà, nên địa chỉ nhà là số 1X/1X/3X, đường hẻm B2 C, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 24/8/1999, cụ L1 đăng ký kê khai nhà đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/11/1999.

Gia đình gồm cha, mẹ ông, bà Trần Thị L và ông Trần Văn T1 đều sinh sống trên căn nhà từ năm 1991. Đến năm 1999 thì ông T1 có gia đình và chuyển ra sống riêng, từ đó đến nay không có người lạ nào đến cư trú.

Thời gian gần đây có người đến hỏi mua nhà và cầm theo bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 1234/SXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003 do ông Phạm Đức Á và bà Đoàn Thị Đ là chủ sở hữu căn nhà số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn ông Trần Văn Q yêu cầu:

- Công nhận nhà, đất tọa lạc tại số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu các đồng thừa kế của cụ L1 và cụ H1, gồm: bà Trần Thị H, bà Trần Thị L, ông Trần Văn Q, ông Trần Văn M, ông Trần Văn T, ông Trần Văn P, ông Trần Văn T1.

- Hủy Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1234/SXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003 cho ông Phạm Đức Á và bà Đoàn Thị Đ.

Bị đơn bà Đoàn Thị Đ và ông Phạm Đức Á có ông Hoàng Quốc V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/10/2002, bị đơn có mua của cụ Trần Văn L1 căn nhà số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh bằng giấy tay với giá hai bên thoả thuận là 108 lượng vàng SJC. Tại thời điểm mua bán, bị đơn đã giao cho cụ L1 tổng cộng hai đợt là 55.000.000 đồng và 30 lượng vàng SJC và cụ L1 đã giao toàn bộ giấy tờ pháp lý của căn nhà để bà Đ đi làm thủ tục hợp thức hoá và bị đơn đã được cấp Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1234/SXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003. Lý do bị đơn đã làm xong giấy tờ mà cụ L1 chưa giao nhà vì cụ L1 tại thời điểm đó bị tai biến, chưa có chỗ ở mới, con cái không ai quan tâm và cũng chỉ một mình cụ L1 ở căn nhà đó cho đến lúc qua đời, và cũng là do bà Đ chưa giao đủ tiền cho cụ L1 vì lúc đó bà Đ bị tai nạn xe, mẹ của bà Đ cũng ốm nên ông Á phải ra Bắc chăm sóc, hoàn cảnh lúc đó rất khó khăn nên mới kéo dài thời gian dài như vậy, cho đến khi bị đơn lo đủ số tiền đi giao cho cụ L1 và nhận nhà thì cũng là lúc cụ L1 chết. Lúc này, bị đơn có cho con đến thì ông Q chửi và không cho vào nhà.

Do đó, bị đơn có đơn phản tố đề ngày 27/6/2018 yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn: Yêu cầu Toà án công nhận quyền sở hữu đối với nhà và đất tại địa chỉ số 1X/1X/3X, đường T, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh là của bị đơn và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho vợ chồng bà được lấy lại tài sản hợp pháp của gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Trần Thị H, Trần Thị L, Trần Văn M, Trần Văn P, Trần Văn T, ông Trần Văn T1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn Q trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trịnh Thị Kim N, trình bày:

Theo Quyết định đổi số nhà số 2174/QĐ UBND ngày 24/7/2006 của UBND quận T thì căn nhà số 1X/1X/3X đường B2 C mới được đổi thành nhà số 1X/1X/3X đường T. Tuy nhiên, Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1234/SXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003 cho ông Phạm Đức Á và bà Đoàn Thị Đ thì đã thể hiện nhà được công nhận là nhà số 1X/1X/3X, T. Như vậy, số nhà trong giấy chứng nhận đã có trước khi nhà được cấp số trước 03 năm, chứng tỏ có sự gian dối khi làm giấy chứng nhận. Đối với giấy sang nhượng nhà đề ngày chữ viết và chữ ký trong giấy này không phải của cụ L1 vì thời gian này cụ L1 đã bị tai biến mà chính bà Đ đã thừa nhận trong đơn phản tố đề ngày 27/6/2008 nên không thể ký tên và viết tên trơn tru như trong giấy sang nhượng được. Mặt khác, tại thời điểm viết giấy sang nhượng nhà năm 1999 thì cụ Nguyễn Thị H1 còn sống, việc sang nhượng nhà của cụ L1 (nếu có) thì cũng vô hiệu theo Điều 233 BLDS năm 1995, Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm

2000. Vì lý do trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Trần Văn L1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nhưng có bổ sung, trong suốt quá trình sống tại nhà của cha mẹ, ông chưa bao giờ nghe cha mẹ ông nói bán căn nhà này. Hiện bản chính giấy đăng ký nhà đất năm 1999 ông đang giữ thì không rõ làm sao bà Đ làm được giấy tờ nhà, đề nghị Tòa án xem xét.

Tại phiên tòa ông xin rút yêu cầu: Đề nghị Tòa án công nhận nhà, đất tọa lạc tại số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu các đồng thừa kế của cụ L1 và cụ H1, gồm: bà Trần Thị H, bà Trần Thị L, ông Trần Văn Q, ông Trần Văn M, ông Trần Văn T, ông Trần Văn P, ông Trần Văn T1.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Quốc V cung cấp cho Tòa án bản phô tô giấy đặt cọc mua bán nhà giữa cụ L1 và bà Đ đề ngày 09/10/2002 và trình bày: Việc mua bán nhà giữa đôi bên là có thật, bà Đ đã mua nhà của cụ L1 vào năm 2002 và đã thanh toán một phần tiền mua nhà được thể hiện tại mặt sau giấy đặt cọc mua bán nhà gồm 15.000.000đ tiền mặt và 30 lượng vàng SJC. Nay đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn đồng ý sẽ trả thêm số tiền còn thiếu cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 834/2021/DS-ST ngày 09/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 4 Điều 91, khoản 25 Điều 70, khoản 2 Điều 224, Điều 325 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 233, Điều 443 Bộ luật dân sự năm 1995, khoản 1 Điều 8 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận nhà, đất tọa lạc tại số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu các đồng thừa kế của ông L1 và bà H1, gồm: bà Trần Thị H, bà Trần Thị L, ông Trần Văn Q, ông Trần Văn M, ông Trần Văn T, ông Trần Văn P, ông Trần Văn T1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q: Hủy giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1234/SXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003 cho ông Phạm Đức Á và bà Đoàn Thị Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị Đ buộc ông Trần Văn Q, và gia đình ông Q phải trả lại nhà số 1X/1X/3X T, phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí giám định, chi phí định giá, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đoàn Thị Đ và ông Phạm Đức Á có làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không thỏa đáng, đề nghị xét xử phúc thẩm lại theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo; các đương sự không hòa giải được với nhau.

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo từ việc đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hoặc xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà cấp sơ thẩm không giải quyết thành yêu cầu: Yêu cầu nguyên đơn giao nhà theo hợp đồng mua bán; nếu hòa giải được thì yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền mà bị đơn đã giao cho cụ L1 khi mua nhà là 15.000.000đ và 30 lượng vàng SJC đồng thời tính lãi suất theo quy định cho đến nay.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nếu bị đơn đòi nhà thì phải xuất trình hợp đồng chuyển nhượng, phía bị đơn chỉ xuất trình được giấy đặt cọc nhà và chưa xác định được chữ ký của các bên trong giấy đặt cọc; mặt khác phía bị đơn chưa trả đủ tiền mà đã có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở vào năm 2003 là không có cơ sở. Về vấn đề yêu cầu trả lại tiền đặt cọc thì bị đơn phải chứng minh chữ ký có phải của cụ L1 hay không thì mới có căn cứ chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến cho rằng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên 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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 6 năm 2021, bà Đoàn Thị Đ, ông Phạm Đức Á làm Đơn kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70,

Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[2.1] Theo đơn khởi kiện ông Trần Văn Q yêu cầu Tòa án giải quyết hai nội dung: Hủy Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1234/SXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003 cho ông Phạm Đức Á và bà Đoàn Thị Đ và công nhận cho ông cũng như các đồng thừa kế là đồng sở hữu nhà đất tại số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là hậu quả của việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa cụ Trần Văn L1 với bà Đoàn Thị Đ, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Từ đó xác định tư cách tố tụng của ông Trần Văn Q là nguyên đơn, ông Phạm Đức Á, bà Đoàn Thị Đ là bị đơn. Sau đó, bà Đoàn Thị Đ có yêu cầu phản tố buộc ông Trần Văn Q, và gia đình ông Quảng phải trả lại nhà số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh cho bà vì cụ L1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà.

[2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút yêu cầu công nhận cho ông cũng như các đồng thừa kế của cụ L1 là đồng sở hữu nhà đất tại số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh làm cho vụ án tranh chấp dân sự nêu trên trở thành vụ án hành chính về việc yêu cầu hủy giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1234/SXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003, nhưng vì bà Đoàn Thị Đ có yêu cầu buộc ông Trần Văn Q và gia đình ông Quảng phải trả lại nhà số 1X/1X/3X, đường T cho bà nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với quy định của pháp luật, nhưng chưa đầy đủ vì còn có quan hệ pháp luật ban đầu mà nguyên đơn yêu cầu là "yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" và tòa án sơ thẩm phải xác định lại tư cách tố tụng của các đương sự, nhưng sai sót này không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án, cấp phúc thẩm bổ sung, khắc phục được, và các quan hệ pháp luật tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp sơ thẩm được pháp luật quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn đã cung cấp được địa chỉ của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn A là ông Trần Văn T2 và bà Trần Thị Như T3. Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã triệu tập ông T2, bà T3 tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông Trần Văn T2 có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Trần Thị Như T3 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Trần Văn Q. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Về nguồn gốc nhà, đất ở số 1X/1X/3X, đường T, phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh là của bà Nguyễn Thị H2, được vợ chồng cụ Trần Văn L1 và Nguyễn Thị H1 sang nhượng lại bằng giấy tay năm 1991. Nguyên đơn trình bày là do giấy tay thất lạc nên được bà H2 tái xác nhận vào ngày 26/02/1992 có Tổ trưởng tổ dân phố số 63 xác nhận. Từ khi nhận chuyển nhượng đất năm 1991 đến thời điểm cụ L1 chết năm 2007 thì cụ L1 vẫn chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bị đơn không có ý kiến gì về nguồn gốc thửa đất nêu trên.

[3.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất giữa cụ L1 và bà Đoàn Thị Đ.

[3.2.1] Giấy sang nhượng nhà số 1X/1X/3X đường B2 C ngày 02/9/1999 giữa cụ Trần Văn L1 và bà Đoàn Thị Đ được viết tay: Nội dung bà Đ mua lại của cụ L1 căn nhà số 1X/1X/3X, đường B2, Cộng Hòa, *diện tích 102m^2 với giá 70 cây SJC*, nếu có gì sai trái thì *ông Hè* phải chịu trước pháp luật.

[3.2.2] Theo đơn phản tố ngày 27/6/2018 bà Đ trình bày mua nhà của cụ L1 vào *ngày 09/10/2002, giá mua bán là 108 lượng vàng SJC* và trong Bản tự khai bà Đ khai mua *nhà vào năm 1992* (Bút lục 169).

[3.2.3] Theo hồ sơ cấp Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1234/SXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003 cung cấp thì tại Tờ khai lệ phí trước bạ *ngày 06/10/2003* thì vị trí nhà, đất bà Đoàn Thị Đ khai *nhà số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T*, trong khi Quyết định đổi số nhà của Ủy ban nhân dân quận T *ngày 24/7/2006* nhà *số 1X/1X/3X đường B2 C* mới được đổi thành *nhà số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T*. Như vậy, có sự kê khai về nhà đất không trung thực trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1234/SXD của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2.4] Tại Kết luận giám định số 715/KLGD-TT ngày 28/10/2010 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an thành phố Hồ Chí Minh xác định chưa đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký của bà Đ; Đề nghị Công an quận T thu thêm mẫu chữ ký của bà Đoàn Thị Đ trên các tài liệu có sẵn cận thời điểm năm 1999. Tại Kết luận giám định số: 911/C09B ngày 18/02/2019 của Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh có nội dung không đủ cơ sở kết luận chữ ký của cụ L1; đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thu thêm mẫu chữ ký của cụ Trần Văn L1 trên các tài liệu có sẵn gần thời điểm năm 1999. Như vậy, các kết luận giám định đều nêu chưa đủ cơ sở để kết luận có phải chữ ký của bà Đ, cụ L1 hay không.

[3.2.5] Tại cấp phúc thẩm, Toà án cấp phúc thẩm đã tạm hoãn phiên toà, tạm ngừng phiên tòa để các bên đương sự thực hiện quyền yêu cầu của mình trong việc hợp tác giám định tài liệu, chữ ký, chữ viết, nhưng các bên đương sự đều không thực hiện đối với các quyền yêu cầu nêu trên. Cụ thể là bị đơn có yêu cầu phản tố nguyên đơn phải trả lại tài sản là nhà đất tại số 1X/1X/3X, đường T thì bị đơn phải có nghĩa vụ chứng minh bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà trên thông qua

hợp đồng dân sự về việc mua bán nhà là hợp pháp nhưng bị đơn cũng không thực hiện các quyền yêu cầu này.

[3.3] Xét thủ tục sang nhượng và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa cụ Trần Văn L1 và bà Đoàn Thị Đ theo Điều 443 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì phải có hợp đồng chuyển nhượng; hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có chứng thực của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Tuy nhiên, hồ sơ Sở xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cung cấp cho Tòa án thì các tài liệu này không có, vì vậy hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất không phù hợp với pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[3.4] Như đã phân tích ở mục [3.2] thì giấy sang nhượng đất ngày 02/9/1999 không có giá trị chứng minh; thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không phù hợp pháp luật. Ngoài ra, trong vụ án này bị đơn cho rằng đã mua nhà của cụ L1, tuy nhiên bị đơn không chứng minh được thực tế đã mua bán với giá bao nhiêu; bị đơn cũng xác định chưa giao đủ tiền cho phía cụ L1 và hai bên chưa thực hiện bàn giao tài sản. Do đó, việc cấp giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1234/SXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003 cho ông Phạm Đức Á và bà Đoàn Thị Đ là không phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy trên là có căn cứ.

[3.5] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng, bị đơn chỉ có yêu cầu phản tố là buộc ông Trần Văn Q, và gia đình ông Quảng phải trả lại nhà số 1X/1X/3X T, Phường 13, quận T, thành phố Hồ Chí Minh cho ông, bà; chứ không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng giữa bị đơn với cụ Trần Văn L1. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã thay đổi yêu cầu kháng cáo từ việc đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải giao nhà hoặc xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà cấp sơ thẩm không giải quyết, thành yêu cầu: Buộc nguyên đơn giao nhà hoặc nếu hòa giải được thì buộc nguyên đơn phải trả lại số tiền mà bị đơn đã giao cho cụ L1 khi mua nhà là 55.000.000đ, 30 lượng vàng SJC và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, như đã phân tích ở mục [3.2], bị đơn chưa có đủ căn cứ chứng minh có việc sang nhượng căn nhà đang tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm đã cho thời gian để bị đơn thực hiện quyền yêu cầu của mình nhưng bị đơn không thực hiện. Do đó, nếu bị đơn cho rằng thực tế có xảy ra việc sang nhượng

này và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại tiền mua nhà thì có quyền khởi kiện các đồng thừa kế của cụ L1 và cụ H1 bằng một vụ án khác.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Đ, ông Phạm Đức Á. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì đặc biệt mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Đ, ông Phạm Đức Á, nên ông Á, bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Á, bà Đ là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Đ, ông Phạm Đức Á.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 834/2021/DS-ST ngày 09/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 4 Điều 91, khoản 25 Điều 70, khoản 2 Điều 224, Điều 325 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993, khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 233, Điều 443 của Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 1 Điều 8 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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; Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận nhà, đất tọa lạc tại số 1X/1X/3X đường T, phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu các đồng thừa kế của ông L1 và bà H1, gồm: bà Trần Thị H, bà Trần Thị L, ông Trần Văn Q, ông Trần Văn M, ông Trần Văn T, ông Trần Văn P, ông Trần Văn T1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q: Hủy Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1234/SXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003 cho ông Phạm Đức Á và bà Đoàn Thị Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị Đ buộc ông Trần Văn Q và gia đình ông Q phải trả lại nhà số 1X/1X/3X T, phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị Đ và ông Phạm Đức Á được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Đ, ông Á 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2021/0001427 ngày 24/12/2021 và số AA/2021/0001153 ngày 03/11/2021 đều của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NTV.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú