

Bản án số: 396/2024/DS-PT

Ngày: 07/5/2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản khác gắn liền với đất*

**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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Lê Thị Mỹ Nhung
2. Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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 Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 07/5/2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2024/TLPT-DS ngày 02/02/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 253/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1923/2023/QĐXXPT-DS ngày 12/4/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1953, (chết ngày 05/02/2023)

Địa chỉ: Số D, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: D khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Số B khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1974 (có mặt)

1.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1975 (vắng mặt)

1.6. Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1976 (có mặt)
Cùng địa chỉ: Số D, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1978 (có mặt)
Địa chỉ: Số D, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.8. Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1981 (có mặt)
Địa chỉ: Số D, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh C, sinh năm 1969
Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Tấn D, sinh năm 1968 (có mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: 18/17/20 đường T, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: Số D Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957
Địa chỉ: Số D, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Huỳnh Tấn D, sinh năm 1968 (có mặt)

3.3. Bà Tào Thị Đ, sinh năm 1942 (vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1967 (vắng mặt)

3.5. Ông Phan Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.6. Ông Huỳnh Quốc B1, sinh năm 1991 (vắng mặt)

3.7. Bà Huỳnh Thanh H2, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số D đường S, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1971 (có mặt)

3.9. Ông Vũ Văn K1, sinh năm 1965 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số D, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 08/5/2019; Đơn khởi kiện sửa chữa bổ sung ngày 27/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tố tụng của nguyên đơn uỷ quyền cho ông Trần Quốc D1 đại diện trình bày:

Vào ngày 24/5/2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với bà Nguyễn Thị Minh C. Theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà nêu trên thì ông K và bà T có bán cho bà C một phần căn nhà và đất số 45/91A khu phố B, phường T, Quận A, thuộc thửa 11-1, tờ bản đồ số 3B (sơ đồ nền) và một phần căn nhà và đất số 47/91A khu phố B, phường T, Quận A, thuộc thửa 4, 5, tờ bản đồ số 35 (TL2004), tổng diện tích mua bán khoảng 74m². Căn nhà và đất số 45/91A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền

sử dụng đất ở số 1882 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 16/12/2002. Căn nhà và đất số 47/91A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 1877 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 01/6/2009. Giá mua bán hai bên thoả thuận là 1.470.000.000 đồng.

Ngày 25/5/2012, bà C đã đặt cọc 900.000.000 đồng; ngày 25/6/2012, bà C đã đặt cọc thêm 100.000.000 đồng. Tổng cộng bà C đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Bà C hẹn trong thời gian 06 (sáu) tháng sẽ làm xong hồ sơ tách thửa và hai bên sẽ ký hợp đồng công chứng và bà C sẽ trả hết số tiền mua bán còn nợ lại cho ông K nhưng sau đó bà C không làm bất cứ việc gì liên quan đến việc tách thửa đất nêu trên như đã thoả thuận.

Sau khi bà C đặt cọc 1.000.000.000 đồng thì ông K và bà T đã giao cho bà C một phần căn nhà và đất số 45/91A và một phần căn nhà và đất số 47/91A cho bà C quản lý sử dụng. Ông K đã giao cho bà C bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 1882 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 16/12/2002.

Hiện nay gia đình bà C đang ở trên một phần căn nhà và đất số 45/91A và một phần căn nhà và đất số 47/91A. Giấy tờ bản chính nhà và đất số 45/91A bà C đang giữ, còn tiền mua nhà và đất thì bà C không trả. Ông K và bà T đã nhiều lần yêu cầu bà C trả số tiền mua bán nhà, đất còn lại là 470.000.000 đồng nhưng bà C không trả.

Ông K gửi đơn kiện bà C đến Ủy ban nhân dân phường T và được Ủy ban nhân dân phường T vào ngày 15/11/2018, tại buổi hòa giải bà C đồng ý trả thêm 200.000.000 đồng do trượt giá, tổng cộng là 670.000.000 đồng nhưng sau đó bà C không thực hiện. Nội dung làm việc cũng ghi rõ bà C phải trả cho ông K 670.000.000 đồng, cộng thêm số tiền 200.000.000 đồng trượt giá thị trường. Ý kiến bà C tại biên bản hòa giải có nêu rõ “cũng như tôi yêu cầu bà T tạo mọi điều kiện thuận lợi, không đòi thêm bất kỳ chi phí nào để cho tôi thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi nhà nước cho phép theo quy định của pháp luật”. Như vậy, người làm giấy tờ đất chính là bà C, nhưng bà C không làm nên bà C là người vi phạm hợp đồng đã gây thiệt hại cho ông K rất nhiều, bà C đã sử dụng nhà kinh doanh hơn 10 năm.

Ngày 08/5/2019, ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ hợp đồng mua bán nhà ngày 24/5/2012, giữa ông K và bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Minh C; Buộc bà C phải trả lại nhà, đất cho ông K và ông K sẽ trả lại 1.000.000.000 đồng cho bà C; Buộc bà C phải trả lại cho ông K bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 1882 ngày 16/12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp và bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 1887/2009.Q12.GCN ngày 01/6/2009 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp.

Ngày 27/11/2020, ông K làm đơn khởi kiện bổ sung như sau: Tại đơn khởi kiện ngày 08/5/2019 ông K đồng ý trả lại cho bà C 1.000.000.000 đồng tiền cọc. Nhưng nay ông K nhận thấy, chính bà C là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà C đã gây cho ông K quá nhiều thiệt hại nên ông K không đồng ý trả lại

1.000.000.000 đồng tiền cọc cho bà C.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 24/5/2012, giữa ông K và bà T với bà C;

Buộc bà C phải trả lại cho ông K bản chính giấy tờ nhà và đất số 45/91A mà bà C đang giữ là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 1882 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 16/12/2002.

Buộc bà C trả lại một phần căn nhà và đất số 45/91A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 1877 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 01/6/2009 và một phần căn nhà và đất số 47/91A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 1882, do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 16/12/2002.

Ngày 23/6/2023 những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K có văn bản trình bày ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ngày 24/5/2012, giữa: ông K và bà T với bà C.

Buộc bà C phải trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 1882 ngày 16/12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp. Trong trường hợp bà C không trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 1882 cho nguyên đơn thì đề nghị Tòa án tuyên nguyên đơn có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thay thế giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất mà bà C đang giữ của nguyên đơn.

Buộc bà C và những người đang cư trú trên một phần nhà và đất số 45/91A, 47/91A (theo giấy chứng nhận 1877, 1182) phải di dời ra khỏi nhà và bàn giao lại nhà đất nêu trên cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C trình bày:

Nguyên vào ngày 24/5/2012, bà Nguyễn Thị Minh C và vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận và đi đến thống nhất là ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T bán cho bà Nguyễn Thị Minh C căn nhà số D đường S, khu phố B (nay là khu phố E), phường T và một phần căn nhà số D đường T, khu phố B (nay là khu phố E), phường T, Quận A, với giá 1.470.000.000 đồng, bà C đã đặt cọc trước 50.000.000 đồng và có bà Nguyễn Thị N1 là người bà con của bà T làm chứng. Bà C có hẹn với bà T và ông K là ngày hôm sau sẽ cùng làm Hợp đồng mua bán nhà thì bà C sẽ đưa thêm tiền đúng như đã hợp đồng trước. Vào ngày 25/5/2012, bà C với bà T và ông K cùng nhau làm Hợp đồng mua bán nhà số D và một phần căn nhà số D. Sau khi hai bên làm hợp đồng mua bán xong, bà C đã đưa thêm cho ông K và bà T số tiền 850.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng và vợ chồng bà T hẹn trong vòng 10 ngày sẽ giao nhà số D và một phần căn nhà số D cho bà T và vợ chồng bà T đã làm đúng như hợp đồng,

bà C cũng làm đúng như hợp đồng với vợ chồng bà T là 01 tháng từ ngày làm hợp đồng mua bán, bà C phải đưa thêm cho bà T 100.000.000 đồng. Vợ chồng bà T đã hứa hẹn trong vòng 06 tháng có trách nhiệm làm bản vẽ giấy chủ quyền của nhà số D và một phần căn nhà số D thành 01 thửa đất, 01 chủ quyền riêng và sau đó cả hai bên sẽ đến phòng công chứng để vợ chồng bà T ký giấy chuyển nhượng cho bà C và bà C có trách nhiệm đưa cho vợ chồng bà T số tiền còn lại là 470.000.0000 đồng. Bà T có cho người đến đo vẽ, rồi bằng đi một vài tháng bà T lại cho người khác xuống đo vẽ, rồi lại vài tháng không có thông tin gì. Bà C rất nhiều lần hỏi bà T giấy tờ tới đâu rồi thì bà T trả lời đang nhờ người ta làm, nhiều khi cả năm bà C mới gặp bà T thì bà T cũng trả lời như vậy. Vì vợ chồng bà T không ở tại địa phương nên bà C muốn gặp để hỏi cũng rất là khó khăn.

Vào ngày 05/11/2018, bà Thu n được giấy mời của Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, mời bà C lên Ủy ban nhân dân phường để giải quyết việc tranh chấp mua bán nhà. Khi bà C đến Ủy ban nhân dân phường thì mới biết đây là buổi hoà giải của chính quyền địa phương, trong buổi làm việc có bà C và bà T cùng gia đình của bà T. Trước mặt chính quyền địa phương, bà T yêu cầu bà C phải đưa thêm 200.000.000 đồng cùng với số tiền nợ còn lại 470.000.0000 đồng, tổng cộng 670.000.0000 đồng, lý do bà C phải đưa thêm bà T 200.000.000 đồng là do đồng tiền bị trượt giá nhưng bà C thấy đây không phải là lỗi của bà C mà do bà T không làm đúng như hợp đồng. Nhưng sau một hồi làm việc biên bản hoà giải đã thành, bà C đồng ý đưa cho bà T số tiền 670.000.0000 đồng và bà T phải có trách nhiệm làm đúng theo những nội dung trong Biên bản hoà giải của Ủy ban nhân dân phường T. Khoảng một tháng sau, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành, bà C không thấy bà T làm bản vẽ xác nhận ranh giới đúng diện tích đất đã mua bán, để tiện sau này bà C xin cấp chủ quyền sử dụng đất khi Nhà nước có Nghị định mới. Nhưng bà C vẫn chủ động cầm 400.000.000 đồng và mời vợ chồng bà T và ông K lên Ủy ban phường T và bà C cũng có mời ông Tạ Đình S là cán bộ Tư pháp phường đứng ra làm chứng là bà C có đưa trước cho bà T và ông K số tiền là 400.000.000 đồng và số tiền còn lại là 270.000.000 đồng bà C sẽ đưa đủ cho vợ chồng bà T, khi bà T làm bản vẽ xác nhận ranh và diện tích đất cho bà C như biên bản hoà giải đã nêu. Nhưng bà T không chịu nhận số tiền 400.000.000 đồng mà buộc bà C phải đưa đủ số tiền 670.000.000 đồng, nên bà C không đồng ý vì bà T chưa làm đúng theo những nội dung trong biên bản hoà giải của chính quyền địa phương, nên từ đó đến nay vợ chồng bà T cũng không gặp bà C và làm việc gì hết. Nên bà C thấy vợ chồng bà T và ông K khởi kiện bà C tại Toà án nhân dân Quận 12 để đòi lại căn nhà là không hợp lý và không thoả đáng.

Nay bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà bà C yêu cầu tiếp tục thực hiện theo Biên bản hoà giải ngày 05/11/2018 của Ủy ban nhân dân phường T, Quận A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn D thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Huỳnh Ngọc L, ông Huỳnh Quốc B1, bà Huỳnh Thanh H2 trình bày:

Ông, bà không liên quan về vấn đề mua bán căn nhà, đất số D khu phố B, phường T, Quận A. Đề nghị quý toà không triệu tập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn K1 và bà Trần Thị T3 trình bày:

Ngày 13/10/2007, tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh ông Vũ Văn K1 và bà Trần Thị T3 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T một phần đất số 47/91A khu phố B, phường T, Quận A, thuộc thửa 11-3, tờ bản đồ số 3B, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 1877 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 01/6/2009. Diện tích nhà, đất mua bán khoảng 100m², giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Ông K1 và bà T3 đã trả đủ tiền cho ông K và bà T. Ông K và bà T đã giao nhà, đất số 47/91A và bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số A cho ông K1 và bà T3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2023/DS-ST ngày 20/7/2023, Toà án nhân dân Quận 12 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (hợp đồng đặt cọc mua bán nhà), lập ngày 25/5/2012 giữa: ông Nguyễn Văn K với bà Nguyễn Thị Minh C là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Minh C cùng ông Huỳnh Tấn D, bà Tào Thị Đ, ông Nguyễn Văn H1, ông Phan Huỳnh Ngọc L, anh Huỳnh Quốc B1 và bà Huỳnh Thanh H2 phải di dời tài sản ra khỏi nhà số D, D để trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn K (do bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Nguyễn Ngọc A là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K nhận), một phần căn nhà gắn liền với đất số 45/91A, giấy chứng nhận 1882, có diện tích - là 19,2m² (vị trí số (10) theo Bản đồ vị trí hiện trạng-áp ranh ngày 06/6/2023), thuộc thửa 11-1, tờ bản đồ số 3B (sơ đồ nền) và một phần căn nhà gắn liền với đất số 47/91A, giấy chứng nhận 1887, có diện tích là 50,9m² vị trí số (11) theo Bản đồ vị trí hiện trạng - áp ranh ngày 06/6/2023), thuộc thửa 4,5, tờ bản đồ số 35 (TL2004), cùng tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có họa đồ thửa đất kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Minh C cùng ông Huỳnh Tấn D, bà Tào Thị Đ, ông Nguyễn Văn H1, ông Phan Huỳnh Ngọc L, anh Huỳnh Quốc B1 và bà Huỳnh Thanh H2 được lưu cư trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Minh C phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 1882 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 16/12/2002 cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn K, gồm: Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Nguyễn Ngọc A.

Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Nguyễn Ngọc A (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn K) phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Minh C số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án của Nguyễn Thị Minh C nếu bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Nguyễn Ngọc A chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

2. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C phải nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, bà Nguyễn Thị Minh C là bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Ngày 16/8/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 6273/QĐ-VKS-DS ngày 16/8/2023 đối với Bản án số 253/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C ủy quyền cho ông Huỳnh Tấn D đại diện kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Công nhận việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất gồm: một phần nhà, đất tại địa chỉ số D và một phần nhà, đất tại địa chỉ số D đường S, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T có hiệu lực. Đồng thời, bà C sẽ tự nguyện giao tiếp cho bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn D yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà C.

+ Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tố tụng của nguyên đơn yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà C và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T4 và bà Vũ Văn K1 yêu cầu được hợp thức hóa nhà số D khu phố B, phường T, Quận A, do ông bà đã mua của ông K và bà T.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Theo Giấy đặt cọc mua nhà và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà cùng ngày 24/5/2012, các bên thỏa thuận mua bán một phần nhà và đất số 45/91A và số D Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng diện tích là 74m² (diện tích theo hiện trạng đo vẽ thực tế là 70,1m²), với giá 1.470.000.000 đồng.

Các bên đã giao nhận tiền cọc 900.000.000 đồng, tiền thanh toán mua bán 100.000.000 đồng và đã giao nhận nhà, đất và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nên có cơ sở xác định các bên đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng.

Nhà, đất này đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nhưng nhà, đất này có một phần thuộc quy hoạch giao thông theo Quyết định phê duyệt quy hoạch số 630/QĐ-UBND-ĐT ngày 24/12/2008 của Ủy ban nhân dân Quận A1. Do đó, nhà, đất này không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 3 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009 hay Điều 5; Điều 6 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Vì vậy, giao dịch mua bán này là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Nguyên đơn và bị đơn đều biết nhà, đất trên thuộc diện quy hoạch, không thể tách thửa, nhưng vẫn tiến hành mua bán, do đó các bên đều có lỗi ngang nhau.

Các bên giao dịch mua bán từ năm 2012 với giá 1.470.000.000 đồng, tính đến thời điểm tranh chấp, giá trị nhà đất đã tăng lên 2.901.298.800 đồng. Như vậy, có thiệt hại thực tế xảy ra, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại. Bị đơn đã thanh toán 1.000.000.000 đồng, tương ứng 68% giá trị hợp đồng. Do đó, nguyên đơn nhận lại nhà, đất thì phải có nghĩa hoàn lại số tiền đã nhận và giá trị thiệt hại cho bị đơn tương ứng với giá trị đã thanh toán là: 1.000.000.000 đồng + $[(2.901.298.800 \text{ đồng} - 1.470.000.000 \text{ đồng}) \times 68\% : 2] = 1.486.641.592 \text{ đồng}$.

Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại nhà đất tranh chấp, nhưng chỉ buộc nguyên đơn trả lại 1.000.000.000 đồng, mà không buộc nguyên đơn trả giá trị thiệt hại cho bị đơn tương ứng số tiền 486.641.592 đồng là không đúng quy định tại điểm b tiểu mục 2.4 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc những người kế thừa của nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt do hợp đồng vô hiệu là 486.641.592 đồng.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ

sơ gốc số 1882 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 16/12/2002 thể hiện: Bà Nguyễn Thị T là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ nhà D Khu phố B, phường T, Quận A, tổng diện tích sử dụng 203,1m², diện tích xây dựng 203,1m², kết cấu nhà tường gạch, mái tôn, số tầng 01 và thửa đất số 11-1, tờ bản đồ số 3B (Sơ đồ nền), diện tích 270,9m² nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng được Phòng C1 công chứng số 13760 ngày 20/5/2009 đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận số 199/TMT ngày 17/6/2009 (bút lục số 240 - 241).

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1877/2009.UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 01/6/2009, thể hiện: Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ nhà D Khu phố B, phường T, Quận A, diện tích sàn 145,7m², kết cấu nhà tường gạch, sàn gỗ, mái tôn, số tầng 02 và đất ở một phần thửa 4, 5, tờ bản đồ số 35 (Tài liệu 2004), diện tích 150 m² (bút lục số 254 - 255).

[3] Theo Giấy đặt cọc mua nhà ngày 24/5/2012 có nội dung: Bên bán bà Nguyễn Thị T và Bên mua bà Nguyễn Thị Minh C, đồng ý cùng mua bán căn nhà D, với diện tích 74m², với giá 1.470.000.000 đồng, bà C đặt cọc 50.000.000 đồng, sáng thứ 6 ngày 25/5/2012, chúng tôi cùng nhau đến Ủy ban nhân dân phường T tiếp tục đặt thêm 850.000.000 đồng. Tại mặt sau của giấy đặt cọc thể hiện: Bà Nguyễn Thị T đã nhận đủ số tiền là 900.000.000 đồng (đặt cọc 50.000.000 đồng + 850.000.000 đồng), còn lại 570.000.000 đồng, khi hoàn thành thủ tục sang tên, bên mua sẽ giao tiếp số tiền còn lại (bút lục số 228).

[4] Theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 24/5/2012, có nội dung: Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T (Bên A) có bán cho bà Nguyễn Thị Minh C (Bên B) một phần căn nhà và đất số 45/91A và một phần căn nhà và đất số 47/91A khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 1882 và số 1877 cùng do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 16/12/2002 và ngày 01/6/2009, diện tích là 74m² theo bản vẽ được hai bên ký xác nhận, với giá mua bán là 1.470.000.000 đồng. Được thanh toán làm 03 đợt như sau: Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng này bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là 900.000.000 đồng. Nếu Bên A không bán nữa sẽ phải đền bù gấp đôi số tiền trên là 1.800.000.000 đồng. Bên A giao nhà cho bên B trong thời hạn 10 ngày kể từ khi ký hợp đồng này. Đợt 2: Trong thời gian 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này Bên B sẽ thanh toán tiếp cho Bên A số tiền là 100.000.000 đồng. Đợt 3: Trong thời hạn 06 tháng sau khi làm hồ sơ tách thửa xong hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và Bên B giao cho Bên A số tiền còn lại là 470.000.000 đồng. Tại hợp đồng đặt cọc này thể hiện: Ngày 25/5/2012, bà T đã nhận số tiền 900.000.000 đồng và ngày 25/6/2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Minh C (bút lục số 229 - 230).

[5] Tại Công văn số 1174/QLĐT ngày 22/8/2022 của Phòng Quản lý đô thị Quận A, với nội dung: Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường T (khu A), Quận A đã được Ủy ban nhân dân

Quận A1 phê duyệt tại Quyết định 630/QĐ-UBND-ĐT ngày 24/12/2008: Nhà đất nêu trên một phần thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu, một phần thuộc quy hoạch đất giao thông (lộ giới đường phía T 20m và đường dự phóng phía Đông Bắc 20m), vạt góc giao lộ theo quy hoạch được duyệt (bút lục số 171).

[6] Tại Công văn số 733/TNMT-PC ngày 12/4/2023 của Phòng T5 có nội dung: “Về điều kiện tách thửa, Ủy ban nhân dân Quận A1 đang áp dụng Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố để xem xét giải quyết hồ sơ tách thửa đất ở. Do đó, Phòng T5 đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12 nghiên cứu tài liệu trên để giải quyết vụ án” (bút lục số 166).

[7] Theo Điều 5 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định: “Các quy hoạch được duyệt nêu trên xác định thửa đất ở thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu (dân cư hiện trạng) hoặc dân cư hiện hữu chỉnh trang thì được tách thửa”. Tuy nhiên, nhà và đất tranh chấp nêu trên, một phần thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu, một phần thuộc quy hoạch đất giao thông (lộ giới đường phía T 20m và đường dự phóng phía Đông Bắc 20m), vạt góc giao lộ theo quy hoạch được duyệt theo Quyết định 630/QĐ-UBND-ĐT ngày 24/12/2008. Như vậy, theo Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009 hay Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 cùng của Ủy ban nhân dân Thành phố H, thì nhà và đất đang tranh nêu trên không thuộc diện được tách thửa.

[8] Theo điểm a khoản 1 Điều 6 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tách thửa đất đối với trường hợp khác: Tách thửa đất để hợp thửa với thửa đất liền kề, điều chỉnh ranh giữa các thửa đất của hộ gia đình, cá nhân: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đề nghị tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề và có cùng mục đích sử dụng đất, để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định này, thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất. Diện tích thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định này.

[9] Xét, nhà và đất hai bên đang tranh chấp tại ký hiệu số (10), diện tích đất là 19,2m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1882 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 16/12/2002 và tại ký hiệu số (11), diện tích đất là 50,9m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1877/2009.UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 01/6/2009 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 06/6/2003), thuộc diện không được phép tách thửa cho nên việc tách thửa để hợp thửa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 của Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009 và Điều 6 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 cùng của Ủy ban nhân dân Thành phố H là không thể thực hiện được. Như vậy, Hợp đồng Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 24/5/2012, giữa ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Minh C là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, bị đơn bà Nguyễn

Thị Minh C kháng cáo yêu cầu công nhận việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất gồm: một phần nhà, đất tại địa chỉ số D và một phần nhà, đất tại địa chỉ số D đường S, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T có hiệu lực. Đồng thời, bà C sẽ tự nguyện giao tiếp cho bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[10] Theo quy định Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C phải trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn K một phần căn nhà gắn liền với đất số 45/91A theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số A; Một phần căn nhà gắn liền với đất số 47/91A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 1877/2009.UB.GCN và bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số A. Ngược lại, nguyên đơn ông K và bà T phải trả lại cho bị đơn bà C số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

[11] Xét, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều thừa nhận tại thời điểm mua bán nhà, đất vào năm 2012, thì cả nguyên đơn và bị đơn đều biết việc nhà, đất nêu trên thuộc diện quy hoạch, không thể tách thửa được nhưng hai bên vẫn tiến hành chuyển nhượng, nên xác định lỗi ở đây là lỗi hỗn hợp, cả hai bên cùng có lỗi ngang nhau.

[12] Xét, các bên giao dịch mua bán từ năm 2012, với giá mua bán là 1.470.000.000 đồng, tính đến thời điểm tranh chấp, giá trị nhà đất đã tăng lên 2.901.298.800 đồng theo Biên bản định giá tài sản ngày 03/7/2023. Như vậy, có thiệt hại thực tế xảy ra, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại. Bị đơn đã thanh toán 1.000.000.000 đồng, tương ứng 68% giá trị hợp đồng. Do đó, nguyên đơn nhận lại nhà, đất và giấy chứng nhận thì phải có nghĩa hoàn lại số tiền đã nhận và giá trị thiệt hại cho bị đơn tương ứng với giá trị đã thanh toán là: $1.000.000.000 \text{ đồng} + [(2.901.298.800 \text{ đồng} - 1.470.000.000 \text{ đồng}) \times 68\% : 2] = 1.486.641.592 \text{ đồng}$.

[13] Bản án sơ thẩm nhận định, bị đơn bà C thừa nhận bà được ông K và bà T giao nhà, đất ngay sau khi bà C giao số tiền 900.000.000 đồng. Từ khi nhận nhà, đất thì bà C kinh doanh văn phòng phẩm cho đến nay, còn phía trước nhà thì gia đình bà C tận dụng kinh doanh xe trà sữa. Bà C thu được lợi nhuận từ việc kinh doanh trên căn nhà D, 47/91A từ năm 2012 đến nay. Còn việc bà C còn nợ phần tiền chuyển nhượng nhà, đất cho nguyên đơn từ năm 2012 đến nay đã gây cho nguyên đơn phần thiệt hại không nhỏ nên bà C không có thiệt hại gì lớn trong việc mua bán nhà, đất nêu trên nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà C là không đúng theo quy định điểm b tiểu mục 2.4 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc nguyên đơn phải có nghĩa hoàn lại số tiền đã nhận và giá trị thiệt hại cho bị đơn

tương ứng với giá trị đã thanh toán là $[(2.901.298.800 \text{ đồng} - 1.470.000.000 \text{ đồng}) \times 68\% : 2] = 486.641.592 \text{ đồng}$.

[14] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc những người kế thừa của nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 486.641.592 đồng, là có căn cứ nên chấp nhận.

[15] Án phí dân sự sơ thẩm: Đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu vô hiệu hợp đồng được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

Do hợp đồng vô hiệu, nên nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên với số tiền phải trả lại cho bị đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

[16] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà C không phải chịu. Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 123; Điều 131; Điều 408 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 3 của Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/ 02/2009 và Điều 6 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 cùng của Ủy ban nhân dân Thành phố H;

Căn cứ điểm b tiểu mục 2.4 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Chương III 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 và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C.
2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 6273/QĐ-VKS-DS ngày 16/8/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đối với Bản án số 253/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn

Văn K đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C.

3.1.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy đặt cọc mua nhà và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà), lập ngày 24/5/2012 giữa: ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Minh C là vô hiệu.

3.1.2 Buộc bà Nguyễn Thị Minh C cùng ông Huỳnh Tấn D, bà Tào Thị Đ, ông Nguyễn Văn H1, ông Phan Huỳnh Ngọc L, ông Huỳnh Quốc B1 và bà Huỳnh Thanh H2 phải di dời tài sản ra khỏi nhà số D và số D Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, để trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn K (do bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Nguyễn Ngọc A là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K), nhận một phần căn nhà gắn liền với đất số 45/91A Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1882 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 16/12/2002, có diện tích là 19,2m², thuộc thửa 11-1, tờ bản đồ số 3B (sơ đồ nền), tại vị trí có ký hiệu số (10) theo Bản đồ vị trí hiện trạng - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 06/6/2023 và một phần căn nhà gắn liền với đất số 47/91A Khu phố B, phường T, Quận A, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1877/2009.UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 01/6/2009, có diện tích là 50,9m², thuộc thửa 4, 5, tờ bản đồ số 35 (TL2004), tại vị trí có ký hiệu số (11) theo Bản đồ vị trí hiện trạng - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 06/6/2023, cùng tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo Bản đồ vị trí hiện trạng - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 06/6/2023).

3.1.3. Bà Nguyễn Thị Minh C cùng ông Huỳnh Tấn D, bà Tào Thị Đ, ông Nguyễn Văn H1, ông Phan Huỳnh Ngọc L, ông Huỳnh Quốc B1 và bà Huỳnh Thanh H2 được lưu cư trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3.1.4. Buộc bà Nguyễn Thị Minh C phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 1882 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 16/12/2002 cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn K, gồm: Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Nguyễn Ngọc A.

3.1.5 Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Nguyễn Ngọc A (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn K) phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Minh C số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại là 486.641.592 đồng. Tổng cộng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Nguyễn Ngọc A (là người kế thừa quyền,

nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn K) phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Minh C số tiền 1.486.641.592 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Minh C nếu bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Nguyễn Ngọc A chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

3.1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1.6.1. Bà Nguyễn Thị Minh C phải chịu là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

3.1.6.2. Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Minh C không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Minh C số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2023/0030424 ngày 03/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THA DS Quận 12;
- TAND Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Ngọc Tường