

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 642/2021/DS-PT
Ngày: 29-11-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Minh Quang

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang - 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 Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 11 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2021/TLPT-DS, ngày 11 tháng 5 năm 2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3851/2021/QĐPT-DS ngày 25/10/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1963

Địa chỉ: đường H, Phường M3, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Hữu T1, sinh năm 1974, địa chỉ: đường Q, Phường N5, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền lập ngày 06/10/2015).

- Bị đơn:

1. Bà Trần N, sinh năm 1971

Địa chỉ: đường L, Phường M4, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Châu Kiều T2, sinh năm 1970

Địa chỉ: đường N1, Phường M4, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Cẩm P, sinh năm 1969

Địa chỉ: đường X1, Phường B7, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà P: Bà Nguyễn Thị Dạ T3, sinh năm 1974, địa chỉ: đường D, Phường M11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/7/2016).

2. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1961

Địa chỉ: đường H, Phường M3, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T1, ông T2, bà N, ông C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà T3 có mặt).

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Cẩm P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Ông Đặng Hữu T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Phạm Thị Kim T trình bày: Căn nhà số 10 X, Phường M3, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là tắt là số 10 X) thuộc chủ sở hữu là Ông Châu Kiều T2 và Bà Trần N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00109 do Ủy ban nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/11/2010, đã cập nhật thay đổi ngày 20/8/2013.

Ngày 26/8/2013 ông T2, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở căn nhà số 10 X với Bà Phạm Thị Kim T tại Văn phòng công chứng C1, số công chứng 009139, quyển số: 05/TP/VPCC-SCC/HĐGD, giá mua bán là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), bà T đã giao tiền đầy đủ cho ông T2, bà N. Theo hợp đồng, ông T2 và bà N phải giao nhà và các giấy tờ về quyền sở hữu cho bà T sau khi bên ký hợp đồng mua bán nhà tại văn phòng công chứng nhưng ông T2, bà N đề nghị sẽ bàn giao khi đăng bộ hoàn tất vì căn nhà hiện đang cho người khác ở nhờ và cần có thời gian di dời.

Ngày 21/10/2013 bà T đã hoàn tất thủ tục sang tên và đăng bộ nhà và được Ủy ban nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR006607, số vào sổ cấp GCN: CH00749 ngày 21/10/2013. Bà T yêu cầu ông T2, bà N giao căn nhà 10 X như hợp đồng chuyển nhượng đã ký nhưng bị đơn vẫn không giao nhà được lý do căn nhà nêu trên đang do Bà Huỳnh Cẩm P (chủ sở hữu cũ của căn nhà) đang sử dụng và bà P không đồng ý giao nhà nên ông T2, bà N không thể giao căn nhà đã mua bán cho bà T như đã thỏa thuận. Do căn nhà trên đang bị bà P tranh chấp, không giao nhà nên ông T2, bà N có cam kết sau khi vụ việc tranh chấp giữa ông T2, bà N và bà P được giải quyết hoàn tất sẽ tiến hành bàn giao căn nhà cho bà T theo hợp đồng đã ký. Sau khi bản án phúc thẩm về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa bà P và bà N có hiệu lực thi hành thì phía ông T2, bà N, bà P cũng không giao nhà cho bà. Nay bà T khởi

kiện yêu cầu ông T2, bà N và bà P phải giao căn nhà số 10 X cho bà T ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với ý kiến của bà P cho rằng hợp đồng mua bán căn nhà giữa bà P, bà N và ông T2 là giả tạo nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tiền giữa hai bên. Đây là tranh chấp giữa cá nhân bà P và ông T2, bà N. Tranh chấp này đã được các cấp Tòa án giải quyết và bản án đã có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng mua bán nhà giữa bà P và vợ chồng ông T2, bà N có giá trị pháp lý. Như vậy, ông T2, bà N ký hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên với bà T là hợp pháp.

Bị đơn là Ông Châu Kiều T2 và Bà Trần N trình bày: Bà T và vợ chồng ông, bà đã ký hợp đồng mua bán căn nhà số 10 X với giá 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tại Văn phòng công chứng C1 ngày 26/8/2013. Bà T cũng đã thực hiện xong việc thanh toán và đăng bộ sang tên bà T. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà và thanh toán xong, bà T có yêu cầu ông T2, bà N bàn giao căn nhà để bà T quản lý, sử dụng nhưng vì căn nhà này đang do bà P (là chủ cũ bán căn nhà cho ông T2, bà N) mượn tạm sử dụng và bà P không đồng ý giao căn nhà nên ông T2, bà N không thể giao căn nhà đã mua cho bà T như đã thỏa thuận. Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông T2, bà N thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn nhà trên, ông T2, bà N đồng ý. Do căn nhà trên bà P đang sử dụng và không giao trả nên ông T2, bà N đề nghị Tòa án buộc bà P bàn giao căn nhà nêu trên cho bà T để ông T2, bà N hoàn thành nghĩa vụ theo đúng nội dung trong hợp đồng mua bán nhà mà hai bên đã ký kết.

Đối với ý kiến của bà P cho rằng hợp đồng mua bán căn nhà giữa bà P, bà N và ông T2 là giả tạo nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tiền giữa hai bên. Đây là tranh chấp giữa cá nhân bà P và ông T2, bà N. Tranh chấp này đã được các cấp Tòa án giải quyết và bản án đã có hiệu lực pháp luật. Ông T2, bà N đề nghị không xem xét lại, nếu bà P có chứng cứ mới thì có thể khởi kiện bằng một vụ kiện khác để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Cẩm P có người đại diện theo ủy quyền là bà T3 trình bày: Ngày 06/12/2010, bà P có vay của Bà Trần N số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) với lãi suất 3%/tháng. Bà N yêu cầu phải làm hợp đồng mua bán căn nhà số 10 X do bà P làm chủ sở hữu để đảm bảo thì mới cho vay. Do cần tiền nên bà P đã ký hợp đồng mua bán nhà nêu trên với bà N. Tính đến ngày 28/5/2012, bà P đã trả cho bà N số tiền tổng cộng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền nợ gốc. Hai bên có lập giấy trả tiền ngày 28/5/2012 với số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và các tin nhắn bà N gửi có xác nhận việc bà P đã trả 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho bà N. Số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) còn nợ lại, bà N đòi tăng lãi suất lên 4% nhưng bà P không chấp nhận và vẫn trả lãi 3% bình thường.

Đến tháng 7/2013 bà N lấy lý do bà P không trả đủ lãi suất nên bà N tự quyết định bán căn nhà số 10 X cho bà T. Khi bà P phát hiện thì căn nhà đã thuộc quyền sở hữu của bà T. Bà P xác định còn thiếu ông T2, bà N số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Nay bà P có ý kiến như sau:

Bà P không chấp nhận giao căn nhà số 10 X cho bà T do căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của bà P. Bà P không bán nhà cho bà T.

Đối với tranh chấp hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên giữa bà P và ông T2, bà N là hợp đồng giả tạo nhằm bảo đảm cho giao dịch vay tiền giữa hai bên, tuy đã được các cấp Tòa án giải quyết và bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng bà P vẫn tiếp tục có đơn đề nghị xem xét theo trình tự giám đốc thẩm đối với bản án số: 814/2015/DS-PT ngày 08/7/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đến nay, bà P vẫn đang chờ kết quả giải quyết đơn của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo trình tự thủ tục giám đốc thẩm nên bà P chưa có chứng cứ mới để cung cấp cho Tòa án.

Hiện nay căn nhà trên chỉ có một mình bà P sử dụng và không có thay đổi hiện trạng gì trong suốt quá trình tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Ngọc C trình bày: Ông là chồng của bà T, ông thống nhất với lời trình bày của bà T. Vì bận đi làm xa nên ông để bà T đứng tên một mình trong hợp đồng mua bán cũng như sang tên đăng bộ nhà. Nay ông C cũng đồng ý với yêu cầu của bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị Kim T.

Buộc Ông Châu Kiều T2, Bà Trần N và Bà Huỳnh Cẩm P có nghĩa vụ bàn giao căn nhà số 10 X, Phường M3, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh (giao nhà trống) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR006607, sổ vào sổ cấp GCN: CH00749 do Ủy ban nhân dân Quận M1 cấp ngày 21/10/2013 cho Bà Phạm Thị Kim T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Châu Kiều T2, Bà Trần N phải chịu án phí sơ thẩm là 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng).

Hoàn cho Bà Phạm Thị Kim T số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AD/2012/09852 ngày 05/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Huỳnh Cẩm P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/4/2021 Viện Kiểm sát nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và gửi đơn trình bày ý kiến: Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T2 và bà N là bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà T3 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày: Bà P vẫn giữ yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 30/3/2021 với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 25/3/2021 lý do: Bà T khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán căn nhà số 10 X ký kết tại Văn phòng công chứng C1, số công chứng 009139 ngày 26/8/2013. Vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số: 37/2016/TLST-DS ngày 08/4/2016. Vào thời điểm thụ lý vụ án thì pháp luật áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 quy định thời hiệu khởi kiện là 02 năm. Như vậy, theo Điều 154 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 159, Điều 160, điểm a khoản 1 Điều 168 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, Tòa án nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại đơn khởi kiện cho Bà Phạm Thị Kim T nhưng Tòa án nhân dân Quận M1 lại thụ lý đơn khởi kiện của bà T là không phù hợp với quy định tại Điều 154, 427 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 159, Điều 160, điểm a khoản 1 Điều 168 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004. Vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện nên yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Đồng thời bổ sung nội dung kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà là không chính xác vì bà T chỉ yêu cầu ông T2, bà N, bà P bàn giao căn nhà nên đây là quan hệ tranh chấp đòi nhà. Do vậy, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để giao lại cho Tòa án nhân dân Quận M1 xét xử lại theo thủ tục chung.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung:

Đối với quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/4/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M1, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút nội dung kháng nghị về quan hệ pháp luật tranh chấp, còn những nội dung kháng nghị khác, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố giữ nguyên.

Bà T đã nhận chuyển nhượng căn nhà số 10 X hợp pháp từ ông T2 và bà N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số: công chứng 009139, quyền số 05 tại Văn phòng công chứng C1 ngày 26/8/2013 và ngày 21/10/2013 bà T đã được Ủy ban nhân dân Quận M1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR006607, số vào sổ cấp GCN: CH00749. Bà P cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa bà P và vợ chồng ông T2, bà N là giả tạo. Tuy nhiên, vụ việc này đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo bản án dân sự phúc thẩm số: 814/2015/DS-PT ngày 08/7/2015 quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P nên bà P không có quyền, nghĩa vụ đối với căn nhà nêu trên.

Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận M1 tuyên buộc ông T2, bà N và bà P có nghĩa vụ giao trả căn nhà số 10 X cho bà T là có căn cứ. Tuy nhiên phần Quyết định của Bản án sơ thẩm không căn cứ vào Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005 là thiếu sót. Ngoài ra bản án còn áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết nghĩa vụ chịu án phí của đương sự là không cần thiết.

Về án phí: Căn cứ vào khoản 2 Điều 24 và Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 17 Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng), cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là gây thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn.

Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P là không có cơ sở nên đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ngày 09/11/2021, Ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T; bị đơn là ông T2, bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Ngày 25/3/2021, Tòa án nhân dân Quận M1 đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST. Ngày 30/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Huỳnh Cẩm P có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo ngày 30/3/2021 của bà P là còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà T3 đại diện theo ủy quyền của bà P bổ sung yêu cầu kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân Quận M1 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” là không chính xác nên yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao lại cho Tòa án nhân dân Quận M1 xét xử theo thủ tục chung.

[2.3] Ngày 09/4/2021, Viện Kiểm sát nhân dân Quận M1 có Quyết định số: 01/QĐKNPT-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận M1. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút nội dung kháng nghị về quan hệ pháp luật tranh chấp, các nội dung kháng nghị khác vẫn giữ nguyên. Căn cứ theo quy định tại Điều 280, Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M1 là còn trong hạn luật định, việc rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh là hợp lệ nên được chấp nhận.

[3] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà T khởi kiện yêu cầu ông T2, bà N và bà P phải giao căn nhà số 10 X do nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên phía bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 26/8/2013. Tòa án nhân dân Quận M1 thụ lý vụ án xác định quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp theo Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của bà P cho rằng Tòa án nhân dân Quận M1 xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về nội dung:

Ngày 30/3/2021 Bà Huỳnh Cẩm P kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm lý do vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện nên yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

[4.1] Xét, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xác nhận của bà T3 đại diện cho bà P tại phiên tòa phúc thẩm thì năm 2013 bà P khởi kiện vụ án: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 10 X, nguyên đơn là bà P, bị đơn là ông T2, bà N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T, ông C. Theo bản án dân sự phúc thẩm số: 814/2015/DS-PT ngày 08/7/2015 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: “Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Huỳnh Cẩm P về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà 10 X, Phường M3, Quận M1 giữa Bà Huỳnh Cẩm P với Bà Trần N. Giữ

nguyên phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2015/DS-ST ngày 27/01/2015 đối với phần tuyên án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Cẩm P yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà 10 X, Phường M3, Quận M1 giữa bà P và bà N”. Do vậy, căn cứ vào Điều 161 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì sự việc bà P khởi kiện là trở ngại khách quan nên bà T không thể khởi kiện nên thời hiệu khởi kiện vụ án bắt đầu tính từ ngày 08/7/2015. Ngày 16/3/2016 bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao căn nhà số 10 X là vẫn còn thời hiệu khởi kiện. Bà P kháng cáo cho rằng vụ án hết thời hiệu khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Xét thấy, bà T khởi kiện yêu cầu ông T2, bà N và bà P phải giao căn nhà số 10 X cho bà T. Phía bị đơn là ông T2, bà N cũng đồng ý giao nhà cho bà T nhưng bà P không đồng ý giao căn nhà cho bà T vì bà P cho rằng bà không mua bán nhà với bà T, hiện bà P đang chờ kết quả giải quyết đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án số: 814/2015/DS-PT ngày 08/7/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, hợp đồng mua bán nhà giữa bà P và bà N, ông T2 đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bằng bản án phúc thẩm số: 814/2015/DS-PT ngày 08/7/2015 có hiệu lực pháp luật quyết định: không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà P và bà N. Bà P xuất trình biên nhận đơn đề nghị xem xét theo trình tự giám đốc thẩm bản án phúc thẩm nêu trên ngày 26/5/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án cấp sơ thẩm cũng có các công văn ngày 05/6/2019, ngày 24/12/2019, ngày 28/02/2020 và ngày 20/4/2020 gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hỏi về kết quả giải quyết đơn đề nghị của bà P nhưng không có phản hồi. Căn cứ vào Điều 334 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thời hạn kháng nghị theo trình tự giám đốc thẩm đã hết.

[4.3] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa bà T và vợ chồng bà N, ông T2 được lập tại Văn phòng công chứng C1 ngày 26/8/2013 là hợp pháp. Ngày 21/10/2013 bà T đã được Ủy ban nhân dân Quận M1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR006607, số vào sổ cấp GCN: CH00749. Bà T đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông T2, bà N. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T buộc ông T2, bà N, bà P phải giao căn nhà số 10 X cho bà T là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 451, 453, 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5] Về áp dụng điều luật: Bà T khởi kiện ông T2, bà N phải giao căn nhà 10 X theo điều khoản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hai bên đã ký ngày 26/8/2021, cấp sơ thẩm không áp dụng Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005 về quyền của bên mua nhà ở là thiếu sót, nên kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M1 là có cơ sở.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bà T yêu cầu bà N, ông T2, bà P phải có trách nhiệm bàn giao căn nhà số 10 X cho bà T. Tòa án nhân dân Quận M1 thụ lý vụ án ngày 08/4/2016, theo quy định tại Điều 48 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 của Tòa án thì những vụ án thụ lý trước ngày 01/01/2017 mà sau ngày 01/7/2017 mới giải quyết theo trình tự sơ thẩm, phúc thẩm thì căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết. Căn cứ vào khoản 2 Điều 24 và Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 17 Nghị quyết: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định thì bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng), cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số: 326/2016 ngày 30/12/2016 để tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M1 và đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà P là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên chấp nhận sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh về án phí và bổ sung điều luật áp dụng là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T2, bà N phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) cho bà T.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bà P không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) cho bà P.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 161, 168, 451, 453 và Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 13 và Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ khoản 2 Điều 24, Điều 27 của Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 17 của Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào Điều 48 của 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Cẩm P.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Bà Phạm Thị Kim T.

- Buộc Ông Châu Kiều T2, Bà Trần N và Bà Huỳnh Cẩm P có nghĩa vụ bàn giao căn nhà số 10 X, Phường M3, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh (giao nhà trống) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR006607, số vào sổ cấp GCN: CH00749 do Ủy ban nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/10/2013 cho Bà Phạm Thị Kim T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) do Ông Châu Kiều T2 và Bà Trần N nộp.

Hoàn lại cho Bà Phạm Thị Kim T số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AD/2012/09852 ngày 05/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M1.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Cẩm P không phải nộp án phí phúc thẩm.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho Bà Huỳnh Cẩm P theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0052802 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, 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, 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, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận M1;
- Chi cục THADS Quận M1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Lan Hương