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: 372/2021/DS-PT
Ngày:19-4-2021
V/v:"*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – 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: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 449/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh- nay là Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức- bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1343/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị Lệ H, sinh năm: 1975(vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 1041/36 Trần Xuân S, Khu phố 3, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Tô Vĩnh H, sinh năm: 1980 (có mặt).

Địa chỉ: 67/31F Phó Cơ Đ, Phường A, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020 của Văn Phòng Công chứng Trần Thị Minh-Tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hàn Vsinh năm: 1969(có mặt)

2. Bà Lê Thị Ng, sinh năm: 1969(có mặt)

Địa chỉ: Số 35/17/15 Đường số A, Khu phố 6, phường Trường Th, Thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Hàn Vuỷ quyền cho Bà Lê Thị Ng , theo Giấy uỷ quyền số công chứng 007796 ngày 08/11/2011 Văn phòng Công chứng Trung Tâm-Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Văn Tự Lập – Công ty luật Hưng Pháp – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn C, sinh năm: 1971(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 120 Đường số 11, Khu phố 9, phường Trường Thọ, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hà Xuân Tuấn – Văn phòng luật sư Đắc Tín Luật – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm: 1971(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 35/17/31 Đường số A, Khu phố 6, phường Trường Th, Thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Huy, sinh năm: 1984. (có mặt).

Địa chỉ: 57, Đường 19, khu phố 4, phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy ủy quyền lập ngày 14/7/2020 Văn phòng công chứng Phong Phú- Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hà Xuân Tuấn – Văn phòng luật sư Đắc Tín Luật – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Trung Ngh, sinh năm: 1997(vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1988(vắng mặt)

5. Bà Tạ Thị Thanh Tsinh năm: 1993 (vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Tsinh năm: 1984 (vắng mặt)

7. Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

8. Trẻ Nguyễn Thành Tr, sinh năm: 2011(vắng mặt)

9. Trẻ Nguyễn Ngân Hsinh năm: 2015(vắng mặt)

10. Trẻ Nguyễn Trúc Q, sinh năm: 2016(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 35/17/31 Đường A, Khu phố 6, phường Trường Th, Thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Đinh Thị Sơn O, sinh năm: 1964(vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 875/2 đường Trần Hưng Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Đào Thạch Sơn, sinh năm: 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 875/2 đường Trần Hưng Đ, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đào Thạch Sơn ủy quyền cho Bà Đinh Thị Sơn O, (Văn bản ủy quyền số công chứng 295.GUQ ngày 19/3/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, lời trình bày của các đương sự tại Tòa án thể hiện như sau:

1.Nguyên đơn:

Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 8 năm 2011, đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 21 tháng 3 năm 2019, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 29/3/2020 và lời trình bày tại các bản tự khai, biên bản hòa giải của nguyên đơn Bà Dương Thị Lệ H:

- Tháng 02 năm 2011 do có nhu cầu mua nhà kinh doanh nên bà Hiếu đã liên hệ ông Nguyễn Hàn V bà Lê Thị Ng để mua hai căn nhà, căn thứ nhất tại địa chỉ 38/17 Đường số 3, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giá 1.500.000.000 đồng, căn thứ hai tại địa chỉ 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giá 3.950.000.000 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận mua bán, ông V bà Ng đang thế chấp các căn nhà tại ngân hàng Đại Tín nên bà Hiếu đã giao tiền cho ông V, bà Ng trả tiền giải chấp nhà và ký hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 23/02/2011. Sau khi ký hợp đồng và thanh toán đủ tiền, cùng ngày ông V, bà Ng đã bàn giao nhà cho bà. Ngày 24/02/2011 ông V, bà Ng liên hệ thuê lại nhà số 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để ở, có lập hợp đồng thuê. Thỏa thuận trong thời gian ba tháng với giá 5.000.000 đồng/tháng. Bà yêu cầu ông V, bà Ng hoàn tất thủ tục mua bán nhưng ông V, bà Ng bận công Vệc nên ngày 09/4/2011 đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà thực hiện. Sau khi được ông V, bà Ng ủy quyền bà đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền nộp hồ sơ đăng ký cập nhật sang tên nhưng thiếu một số giấy tờ nên bị từ chối. Theo hướng dẫn, bà đã bổ sung đầy đủ các giấy tờ để nộp hồ sơ thì được trả lời nhà, đất đã bị ngăn chặn theo quyết định số 299/QĐ-THA ngày 21/4/2011 và Quyết định số 425/QĐ-THA ngày 05/7/2011 của cơ quan thi hành án nên không đăng bộ được. Bà có liên hệ với ông V bà Ng nhưng ông V, bà Ng không giải quyết nên bà khởi kiện.

Trong thời gian bà khởi kiện, bà có liên hệ với cơ quan Thi hành án và biết được Bà Đinh Thị Sơn O là người yêu cầu thi hành án. Vì vậy bà có đề nghị bà Oanh rút đơn để thỏa thuận. Ngày 25/4/2012 cơ quan Thi hành án chấm dứt việc ngăn chặn theo Quyết định số 267/QĐ-CCTHA nên bà đã thực hiện xong thủ tục cập nhật công nhận chủ sở hữu đối với nhà, đất. Sau khi cập nhật chủ sở hữu bà đã bán căn nhà số 38/17 Đường số 3, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho người khác và đến nay hai bên không còn tranh chấp đối với hợp đồng mua bán căn nhà này nên bà rút yêu cầu. Nay không yêu cầu giải quyết nữa.

- Đối với căn nhà 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bà thoả thuận mua toàn bộ nhà đất với giá 3.950.000.000 đồng. Ông V, bà Ng cam kết sẽ hỗ trợ bà hoàn tất thủ tục hoàn công nhà nhưng sau đó uỷ quyền cho bà toàn quyền nộp thuế và làm giấy tờ. Do ông V, bà Ng có nguyện vọng thuê lại nhà để ở trong thời gian ba tháng nên hai bên đã ký hợp đồng thuê nhà. Mặc dù ông V, bà Ng chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thuê theo hợp đồng nhưng do hợp đồng đã hết thời hạn và bà không yêu cầu ông V, bà Ng phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu nên bà rút yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Quyền sử dụng đất 192, 2 m^2 bà đã được công nhận, riêng phần nhà chưa được công nhận chủ sở hữu là do chưa đăng ký hoàn công nên bà yêu cầu công nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất chưa được công nhận (phần sân) để bà đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định, yêu cầu ông V, bà Ng cùng những người đang quản lý nhà bàn giao nhà cho bà sử dụng.

- Nguyên đơn xác định rút lại yêu cầu khởi kiện đối với căn nhà số 38/17 Đường số 3, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do đã bán cho người khác, đến nay hai bên không còn tranh chấp nữa. Rút lại yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê nhà 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.Bị đơn Bà Lê Thị Ng, ông Nguyễn Hàn Vtrình bày:

-Bà Lê Thị Ngọc và ông Nguyễn Hàn Vlà vợ chồng, năm 2011 do cần tiền trả nợ cho ngân hàng nên vợ chồng bà có ký các loại giấy tờ về hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà Dương Thị Lệ H để vay của bà Hiếu khoản tiền 5.450.000.000 đồng đối với căn nhà 38/17 Đường số 3, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất tại địa chỉ 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ký hợp đồng, bà Hiếu đã giao cho vợ chồng bà số tiền vay nhưng trừ tiền lãi và tiền dịch vụ (bà không nhớ cụ thể) và yêu cầu vợ chồng bà ký biên bản bàn giao nhà và hợp đồng thuê nhà. Bà xác định do khó khăn nên đến nay không có khả năng thanh toán tiền vay cho bà Hiếu. Đối với căn nhà 38/17 Đường số 3, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Hiếu đã nhận nhà đứng tên sở hữu và đã bán lại cho người khác, hai bên không còn tranh chấp. Bà Ngọc, ông V đồng ý bà Hiếu rút lại yêu cầu khởi kiện.

- Đối với Quyền sử dụng đất tại địa chỉ 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh vợ chồng bà thực tế đã chuyển nhượng cho vợ chồng em gái của bà Ngọc là Nguyễn Thị Thanh Tvà Ông Lê Văn C từ năm 2004 với giá 600.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng do giấy chứng nhận của ông bà đang thế chấp tại ngân hàng nên hai bên chỉ lập giấy tay để xác nhận việc chuyển nhượng với nhau, không thực hiện công chứng, chứng thực. Khoảng năm 2008, 2009 thì ông C, bà T xây dựng căn nhà hiện tại để ở cho đến nay. Vì vậy bà và ông V không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Hiếu. Bà yêu cầu huỷ hợp đồng và đồng ý hoàn trả bà Hiếu số

tiền 3.950.000.000 đồng, tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn nên đề nghị trả dần cho đến khi hết nợ.

Ông Nguyễn Hàn Vủy quyền cho bà Ng tham gia tố tụng thống nhất với lời trình bày của bà Ng.

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

1. *Lê Văn Công, Nguyễn Thị Thanh Tâm*: Tại đơn yêu cầu ngày 03/4/2012 của Ông Lê Văn C, Bà Nguyễn Thị Thanh T và lời trình bày tại các bản tự khai, biên bản hòa giải:

Ông C, bà T thừa nhận lời trình bày của bị đơn ông V, bà Tâm là đúng. Ông C, bà Tâm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Lệ Hiếu. Ngày 08/01/2004 ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông V, bà Ng quyền sử dụng đất có diện tích 295 m^2 thuộc thửa 2053, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 600.000.000 đồng. Năm 2008 ông bà có nhờ bà Ng xin giấy phép xây dựng nhà và đã xây dựng căn nhà như hiện tại. Vì vậy ông, bà có đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3945 ngày 23/02/2011 của bà Hiếu với ông V, bà Ngọc. Yêu cầu ông V, bà Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng lập ngày 08/01/2004 và công nhận nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông bà.

2. *Bà Đinh Thị Sơn O trình bày:*

Bà là người yêu cầu cơ quan Thi hành án thi hành Quyết định công nhận sự thoả thuận số 26/2011/QĐST-DS ngày 04/4/2011 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức. Theo nội dung của quyết định thì Ông Nguyễn Hàn VBà Lê Thị Ng có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà số tiền 4.000.000.000 đồng. Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật bà đã yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự quận Thủ Đức thi hành quyết định nhưng ông V, bà Ng không thực hiện. Do ông V, bà Ng cố tình không trả tiền cho bà và tẩu tán tài sản nên bà đã yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên tài sản của ông V, bà Ng là căn nhà tại địa chỉ số 38/17 Đường số 3, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà, đất tại địa chỉ 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó bà rút yêu cầu đối với việc kê biên nên bà Hiếu đã đăng bộ sang tên hai căn nhà. Do ông V, bà Ng vẫn không trả tiền nên bà tiếp tục yêu cầu kê biên căn nhà 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà không có liên quan gì đến hợp đồng mua bán nhà của bà Hiếu với ông V, bà Ngọc, chỉ đề nghị Toà án giải quyết vụ án và bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng bà đối với khoản nợ mà ông V, bà Ng chưa thanh toán.

Ông Đào Thạch Sơn có Bà Đinh Thị Sơn O đại diện theo uỷ quyền: Thống nhất với ý kiến bà Oanh đã trình bày.

Sau khi thụ lý vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã nhiều lần triệu tập hợp lệ Ông Nguyễn Thành Th, Bà Nguyễn Thị Quỳnh TBà Tạ Thị Thanh TÔng Nguyễn Văn T, Ông Lê Trung Ngh (là những người đang cư trú tại căn nhà) đến trụ sở Toà án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự vắng mặt.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu vắng mặt, yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Rút một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng thuê nhà và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà số 38/17 Đường số 3, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ông Lê Văn C có đơn yêu cầu vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu độc lập. Bà Đinh Thị Sơn O có đơn yêu cầu vắng mặt. Các đương sự còn lại đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

Luật sư Lê Văn Tự Lập, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác định giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn có sự nhầm lẫn, bị đơn chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng 192,2 m^2 đất theo giấy chứng nhận nhưng nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất là không đúng. Vì vậy căn cứ Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và Ông Lê Văn C, Bà Nguyễn Thị Thanh T đề nghị xét xử theo quy định của pháp luật.

Luật sư Hà Xuân Tuấn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn C đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa. Luật sư cho rằng việc định giá chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật và nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nên không thể đối chất làm rõ các vấn đề, chứng cứ còn mâu thuẫn. Để bảo vệ quyền lợi cho các bên và tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận giải quyết vụ án cần phải hoãn phiên tòa. Do đề nghị hoãn phiên tòa nên ông không trình bày ý kiến đối với yêu cầu độc lập của Ông Lê Văn C.

Luật sư Nguyễn Đức Huy, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Nguyễn Thị Thanh T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì tại thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất thì đối tượng đã được chuyển nhượng cho ông C và bà T. Căn cứ giấy cam kết ngày 19/4/2011 có cơ sở xác định tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Lê Văn C và Bà Nguyễn Thị Thanh T. Nguyên đơn cho rằng mua toàn bộ nhà, đất là không có căn cứ, bởi lẽ giá trị nhà, đất theo biên bản định giá ngày 28/12/2018 là 7.045.188.884 đồng, cao hơn giá trị chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ lời khai của bị đơn để xác định đây là hợp đồng vay tài sản và hủy hợp đồng. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, công nhận nhà, đất thuộc quyền sở hữu của Ông Lê Văn C và Bà Nguyễn Thị Thanh T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/ST-DS ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Dương Thị Lệ H về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" và "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà (hợp đồng số công chứng 3944/HĐ-MBN ngày 23/02/2011)";

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Dương Thị Lệ H về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn Ông Nguyễn Hàn VBà Lê Thị Ng;

Công nhận quyền sở hữu nhà ở có diện tích 262,8 m^2 và quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích 80,6 m^2 thuộc thửa 2053, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ số 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bà Dương Thị Lệ H;

Ông Nguyễn Hàn VBà Lê Thị Ng, Ông Lê Văn C, Bà Nguyễn Thị Thanh T, Ông Nguyễn Thành Th, Bà Nguyễn Thị Quỳnh TBà Tạ Thị Thanh TÔng Nguyễn Văn T, Ông Lê Trung Ngh có trách nhiệm bàn giao căn nhà có diện tích 262,8 m^2 và quyền sử dụng đất có diện tích 272,8 m^2 tại địa chỉ 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Dương Thị Lệ H (theo bản đồ hiện trạng hiện trạng vị trí ngày 12/01/2013 của Công ty TNHH dịch vụ xây dựng đo đạc Đăng Quang);

Bà Dương Thị Lệ H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hoàn công C trình xây dựng nhà ở và đăng ký cập nhật biến động quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Thanh T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với Bà Dương Thị Lệ H; ông Nguyễn Hàn Vvà Bà Lê Thị Ng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Lê Văn C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3945/HĐ-MBN ngày 23/02/2011 và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2004;

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Hàn VBà Lê Thị Ng và Ông Lê Văn C, Bà Nguyễn Thị Thanh T vô hiệu;

Ông Nguyễn Hàn VBà Lê Thị Ng có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho Ông Lê Văn C, Bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 4.173.888.884 (bốn tỷ một trăm bảy ba triệu tám trăm tám mươi tám ngàn tám trăm tám bốn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hàn VBà Lê Thị Ng phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn, phải chịu 112.173.889 (một trăm mười hai triệu một trăm bảy ba ngàn tám trăm tám chín) đồng đối với số tiền phải thanh toán cho ông C bà T, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí của Bà Nguyễn Thị Thanh T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 07645 ngày 13/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Bà Dương Thị Lệ H tiền tạm ứng án phí 55.500.000 (năm mươi lăm triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 08683 ngày 21/12/2011 và 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 08394 ngày 21/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Ông Lê Văn C, Bà Nguyễn Thị Thanh T tiền tạm ứng án phí 55.200.000 (năm mươi lăm triệu hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 07645 ngày 13/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

- Ngày 16/6/2020 bị đơn ông Nguyễn Hàn Vi, bà Lê Thị Ngọc có đơn kháng cáo bản án số 108/2020/DS-ST ngày 03/6/2020 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Ngày 17/6/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh Tâm có đơn kháng cáo bản án số 108/2020/DS-ST ngày 03/6/2020 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 14/7/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Lê Văn C có đơn kháng cáo bản án số 108/2020/DS-ST ngày 03/6/2020 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn Bà Lê Thị Ng, ông Nguyễn Hàn Vvà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thanh T, Ông Lê Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 108/2020/ST-DS ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bị đơn bà Ngọc, ông V cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp xác định: Ngày 23/02/2011 ông V, bà Ngọc có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với Bà Dương Thị Lệ H tại Phòng Công chứng số 3 thửa đất 2053, diện tích 192,2 m^2, tờ bản đồ số 3, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 906757 ngày 01/9/2003 cấp cho Bà Lê Thị Ng. Bà Hiếu đã cập nhật sang tên vào ngày 06/6/2012.

Tuy nhiên đây chỉ là hợp đồng giả cách, vì bà Hiếu cho vợ chồng ông V, bà Ngọc vay tiền để trả nợ Ngân hàng. Thực tế toàn bộ thửa đất này ông bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng người em ruột của bà Ngọc tên là Nguyễn Thị Thanh Tâm và Lê Văn Công từ năm 2004. Ông C, bà Tâm đã xây nhà ở ổn định từ năm 2008. Căn nhà xây dựng kiên cố có giấy phép, chưa hoàn công và chưa được cập nhật trên thửa đất nêu trên. Cũng trong quá trình làm thủ tục hoàn công có tiến hành đo đạc thì phát hiện còn dư một phần diện tích là khoảng 80 m^2 mà chưa được Nhà nước công nhận

vào trong giấy chứng nhận. Trong giấy chứng nhận chỉ có 192, 2 m^2, nhưng khi đo đạc thực tế là 272,8 m^2 căn cứ theo bản vẽ hiện trạng vị trí của Cty TNHH DV-XD-Đo đạc Đăng Quang lập ngày 12/01/2013. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên buộc giao cả nhà, đất và toàn bộ phần đất thừa diện tích 80 m^2 cho bà Hiếu mà không xác minh làm rõ là không đúng và vượt quá yêu cầu khởi kiện. Ông V, bà Ng yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức Huy đại diện cho bà Tâm cùng luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh Tâm xác định: Ngày 08/01/2004 ông C, bà Tâm đã nhận chuyển nhượng của ông V, bà Ng quyền sử dụng đất có diện tích 295 m^2 thuộc thửa 2053, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 600.000.000 đồng, hai bên chỉ lập giấy tay. Năm 2008 ông, bà xây nhà kiên cố cùng gia đình sống ổn định tại đây, có hộ khẩu. Việc ông V, bà Ngọc có chuyển nhượng cho bà Hiếu thì ông bà không biết, khi mua có yêu cầu ký hợp đồng sang tên thì giấy chứng nhận của bà Ngọc ông V đã thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, thực chất bà Hiếu chỉ là cho vay chứ không phải là chuyển nhượng. Căn nhà vợ chồng ông bà cho người khác thuê từ rất lâu người thuê cũng đã sửa chữa lại, có đăng ký tạm trú, tuy nhiên khi Tòa án sơ thẩm giải quyết không xác minh, không đến xem xét tại chỗ, cũng không đo vẽ hiện trạng là vi phạm tố tụng và ảnh hưởng đến những đến những người đang thuê mướn ở đây. Ngoài ra, phần diện tích dư ra này không có nằm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông V, bà Ngọc với và Hiếu. Căn nhà do vợ chồng bà xây dựng từ năm 2008 đến nay chưa được hoàn công vì xây dựng sai giấy phép nên chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận, và chưa bị xử lý hành chính. Như vậy, khi hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là đã có căn nhà, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng lại xác định là không có tài sản trên đất là sai. Do đó, từ nội dung lẫn hình thức của hợp đồng đều vi phạm mà cấp sơ thẩm chưa làm rõ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung:

Theo hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị Lệ Hiếu với ông Nguyễn Hàn Vi, bà Lê Thị Ngọc thì diện tích chuyển nhượng chỉ có 192,2m^2 (theo giấy chứng nhận cấp cho bà Lê Thị Ngọc), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo Bản vẽ hiện trạng vị trí của Cty TNHH DV-XD-Đo đạc Đăng Quang lập (chưa

được Phòng tài nguyên môi trường UBND quận Thủ Đức kiểm tra nội nghiệp và chỉ là bản vẽ xin hoàn công C trình sau khi thi công, không phải là bản vẽ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất) tuyên buộc giao hẳn cho bà Hiếu là 272,8m^2 (chênh lệch 80m^2) là không có cơ sở, không đúng và vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo Công văn số 1944/UBND-TNMT ngày 23/5/2019 của UBND Quận Thủ Đức thì phần diện tích 80m^2 trên thuộc lộ giới và hành lang an toàn điện cao thế và không thuộc thửa 2053 tờ bản đồ số 3. Công văn 1944 cũng nêu rõ "P*hần đất này hiện trạng là đất nông nghiệp và đủ điều kiện để xem xét cấp giấy chứng nhận*". Như vậy, vấn đề đặt ra là phần diện tích 80m^2 trên nếu được cấp giấy chứng nhận thì cấp cho ai? đã có ai xin được cấp giấy chứng nhận QSD chưa…? Nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

Theo Công văn số 460/QLĐT ngày 02/3/2020 của Phòng Quản lý đô thị quận Thủ Đức thì công trình xây dựng (nhà ở) tại thửa đất 2053, tờ bản đồ số 3 phường Trường Thọ được UBND quận Thủ Đức cấp giấy phép xây dựng số 906/GPXD ngày 21/5/2008 do Bà Lê Thị Ng làm chủ đầu tư. Công trình đã hoàn thiện đưa vào sử dụng từ năm 2009, hiện trạng công trình đã xây dựng sai so với Giấy phép xây dựng được cấp… Như vậy, vấn đề đặt ra là công trình xây dựng này sai như thế nào so với giấy phép xây dựng? Có nằm trong diện tích 80m^2 đất lộ giới và hành lang an toàn điện cao thế hay không? Công trình đã bị xử phạt hành chính chưa? Phạt như thế nào? Xử lý hiện trạng ra sao? Có buộc tháo dỡ hay không…? Hiện cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhưng lại tuyên buộc luôn phần diện tích căn nhà 262m^2 cho bà Hiếu và chấp nhận cho bà Hiếu được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện hoàn công C trình và đứng tên quyền sở hữu toàn bộ căn nhà là không có cơ sở và chưa đảm bảo đúng qui định pháp luật.

Căn nhà số 35/17/31 Đường số 4, khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức xây dựng từ năm 2008, đưa vào sử dụng từ 2009 đến nay. Cả ông V, bà Ng và bà Hiếu thì không ai quản lý, sử dụng mà chỉ có ông C và bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng lại cho bà Nguyễn Thanh Hà thuê từ năm 2018 đến nay để mở xưởng cơ khí xây dựng, hiện có nhiêu công nhân làm việc và tạm trú tại xưởng; Trong quá trình thuê, bà Hà có sửa chữa nhà (làm lại nền, thanh gạch lát, làm thêm lan can, cổng…) nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đưa bà Hà cùng những người đang tạm trú đưa vào tham gia tố tụng nhưng lại tuyên giao căn nhà cho bà Hiếu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng quy định của Bộ luật TTDS về thu thập, đánh giá chứng cứ và chứng minh, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được; để đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Lê Thị Ng, ông Nguyễn Hàn Vvà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thanh T, Ông Lê Văn C.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật TTDS năm 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức

nay là Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] .Về thủ tục tố tụng:

- Xét đơn kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Hàn VBà Lê Thị Ng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn C, Bà Nguyễn Thị Thanh T là trong hạn luật định nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

-Các đương sự vắng mặt được tống đạt hợp lệ nên xét xử theo quy định.

[2].Về nội dung:

[2.1].Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các bên thống nhất chỉ tranh chấp và yêu cầu giải quyết đối với nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 35/17/31 Đường số 4, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức. Các yêu cầu khởi kiện khác nguyên đơn đã rút lại tại cấp sơ thẩm. Các đương sự đồng ý không có ý kiến và không có kháng cáo.

- Bị đơn ông V, bà Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà T cùng các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị hủy bản án sơ thẩm, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2]. Xét thấy:

[2.2.1].Xét phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Bà Dương Thị Lệ H với Ông Nguyễn Hàn VBà Lê Thị Ng ngày 23/02/2011 là 192,2 m^2 đất tọa lạc tại thửa 2053, tờ bản đồ số 3, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại đơn khởi kiện của bà Hiếu (BL 368,369,370), đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện (BL 364), thông báo thụ lý cũng như quá trình giải quyết vụ án (bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản công khai chứng cứ…) nguyên đơn bà Dương Thị Lệ Hiếu chỉ yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà số 38/17 Phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (phần yêu cầu này nguyên đơn đã có đơn rút lại yêu cầu khởi kiện) và hợp đồng chuyển nhượng 192,2 m^2 đất tại "Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" thửa đất số 2053, tờ bản đồ số 3 Phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ "Bản vẽ hiện trạng vị trí" của Công ty TNHH DV-XD- Đo đạc Đăng Quang lập ngày 12/01/2013. Bản vẽ thể hiện diện tích 272,8 m^2 trong đó có 192,2 m^2 đất được cấp trong Giấy chứng nhận số V 906757 (số vào sổ 00150QDSĐ/1B của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 01/9/2003 cho Bà Lê Thị Ng (bà Hiếu đã cập nhật sang tên vào ngày 06/6/2012), như vậy chênh lệch 80,6

m^2, phần này chưa được Nhà nước công nhận Quyền sử dụng. Xét về giá trị của bản vẽ này chưa được kiểm tra nội nghiệp (cụ thể là Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Thủ Đức) mà cấp sơ thẩm căn cứ làm cơ sở giải quyết là chưa đúng. (Trong hồ sơ thể hiện là bản vẽ photo). Từ đó, cấp sơ thẩm công nhận 80 m^2 đất và quyền sở hữu căn nhà có diện tích 262,8 m^2 trên thửa đất là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2.2]. Đối với phần 80 m^2 đất chênh lệch, căn cứ công văn trả lời số 1944/UBND-TNMT ngày 23/5/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi Trường quận Thủ Đức thì lý do có sự chênh lệch 80 m^2 này là "lý do diện tích được cấp không bao gồm phần đất thuộc lộ giới và hành lang an toàn điện cao thế. Do đó phần đất thuộc lộ giới và hành lang an toàn điện cao thế không thuộc thửa 2053 tờ bản đồ số 3". Công văn còn nêu rõ "Phần đất này hiện trạng là đất nông nghiệp và đủ điều kiện để xem xét cấp giấy chứng nhận". Như vậy, rõ ràng 80 m^2 đất này không nằm thuộc thửa 2053 mà hai bên đã chuyển nhượng, hiện tại cũng chưa được Nhà nước công nhận Quyền sử dụng và đây là phần đất thuộc lộ giới và hành lang an toàn điện cao thế. Do đó, vấn đề đặt ra là thửa đất này hiện ai đang sử dụng, đã có ai kê khai, đăng ký và ai là người đủ điều kiện cấp giấy? Việc cấp sơ thẩm chưa làm rõ mà tuyên giao cho nguyên đơn Bà Dương Thị Lệ H được quyền sử dụng là chưa đủ cơ sở.

[2.2.3].Xét về căn nhà tọa lạc trên thửa đất 2053, tờ bản đồ số 3 phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (tại địa chỉ 35/17/31 Đường số 4, khu phố 6, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức). Tại công văn trả lời số 460/QLĐT ngày 02/3/2020 của Phòng Quản lý đô thị quận Thủ Đức thì "Công trình xây dựng tại Thửa 2053, tờ bản đồ số 3 BĐC phường Trường Thọ được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy phép xây dựng số 906/GPXD ngày 21/5/2008 do Bà Lê Thị Ng làm chủ đầu tư. Công trình xây dựng sai so với Giấy phép xây dựng được cấp. Hiện trạng công trình đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng (theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 04/T11/DV/13-ĐQ ngày 12/01/2013 của Công ty TNHH dịch vụ xây dựng đo đạc Đăng Quang lập)", "Ủy ban nhân dân Phường Trường Thọ chưa nhận được hồ sơ hoàn công và sau khi công trình xây dựng hoàn thiện".

Như vậy, đến nay công trình này chưa được hoàn công nên cần phải xem xét rõ công trình xây dựng này sai như thế nào so với Giấy phép xây dựng? Công trình đã bị xử phạt hành chính chưa? Xử phạt như thế nào? Xử lý hiện trạng ra sao, có buộc tháo dỡ hay không? Công trình có nằm vào diện tích thuộc 80 m^2 đất thuộc lộ giới và hành lang an toàn điện cao thế không? Do đó, từ công văn này cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhưng đã công nhận phần diện tích xây dựng căn nhà 262,8 m^2 cho bà Hiếu là chưa đúng. Đồng thời cũng chưa có cơ quan nào xác định và công nhận là công trình này đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu. Nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận cho nguyên đơn "Bà Dương Thị Lệ H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hoàn công C trình xây dựng nhà ở và đăng ký cập nhật biến động quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nông nghiệp" là chưa đảm bảo đúng qui định pháp luật.

[2.2.4].Về quá trình sử dụng: Căn nhà xây dựng từ năm 2008 đưa vào sử dụng từ 2009 đến nay nhưng bị đơn ông V, bà Ng không biết hiện trạng nhà như thế nào,

nguyên đơn bà Hiếu cũng không quản lý được tài sản của mình, chỉ có ông C và bà T là người trực tiếp quản lý và sử dụng, nhưng hiện tại bà T, ông C xác định đã cho người khác thuê mướn từ năm 2018 đến nay, những người thuê mướn này cư trú dài hạn và có đăng ký tạm trú tại địa phương. Trong quá trình sinh sống người thuê mướn nhà là bà Nguyễn Thanh Hà khai nhận mở xưởng cơ khí xây dựng, có sửa chữa, nâng cấp, cải tạo căn nhà, do đó việc cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét tại chỗ và đưa đầy đủ hết người sinh sống trong căn nhà vào tham gia giải quyết vụ án cũng là thiếu sót. Tuy nhiên, xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự mới khai nhận và xuất trình nội dung này nên cũng xem đây là tình tiết mới.

[2.2.5].Về định giá tài sản: Bị đơn, người liên quan cùng luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đều khiếu nại việc định giá và thủ tục định giá của cấp sơ thẩm là chưa đúng. Bởi hợp đồng mua bán chỉ là giả cách, thật sự là hợp đồng vay tài sản. Đề nghị định giá giá trị tài sản tại thời điểm giao dịch, bởi vì số tiền tại thời điểm mà hai bên giao dịch thấp hơn giá trị thực tế của tài sản, nên việc định giá tại thời điểm giải quyết vụ án là không chính xác.

Xét yêu cầu này của người liên quan có yêu cầu độc lập là ông C bà T có cơ sở, việc định giá lại tại thời điểm giao dịch là cần thiết để xác định đúng bản chất sự việc.

Từ những sai sót nêu trên, cũng như có tình tiết mới mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Từ cơ sở đó, đề nghị của đại diên Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên chấp nhận.

[3].Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng kháng cáo cho các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Hàn VBà Lê Thị Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Lê Văn C, Bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/ST-DS ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân quận Thủ Đức. Nay là Tòa án nhân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án thụ lý số 449/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Hàn Vđã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0057246 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà Bà Lê Thị Ng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0057245 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà Ông Lê Văn C đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0057522 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà Bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0057312 ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối Cao;
-Tòa án nhân dân Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS TP Thủ Đức;
- Tòa án nhân dân TP Thủ Đức
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim