TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 619/2024/DS-PT
Ngày: 13/8/2024
V/v: "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, hợp đồng đặt cọc và yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà, đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt;
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy;
Ông Dương Tuấn Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Bình - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 257/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024, về *"Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, hợp đồng đặt cọc và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đòi tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2531/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2427/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hưng N, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: H, D, H, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức L, năm sinh 1977 (có mặt);

Địa chỉ: 9 L, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: I đường H, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1/ Bà Đinh Thị Kim P, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: D đường P, P, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: D P, Phường C, P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Đình P1, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: E N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn A, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Hiện cư trú: Tagara 2-29-19 N, T, Nhật Bản.

Địa chỉ: D đường P, P, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn A*:* Ông Võ Đức Duy H, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: 1 B, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thùy L1, sinh năm 2003 (có mặt);

Địa chỉ: D P, phường C, P, Tp ..

2. Bà Nguyễn Hoàng A1, sinh năm 2000 (có mặt);

Địa chỉ: 121-123 Trần Quang D, X, P, Bình Thuận.

3. Bà Lê Đinh Phương K, sinh năm 2002 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, Đ, thành phố P, Bình Thuận.

Bà Đinh Thùy L1, bà Nguyễn Hoàng A1, bà Lê Đinh Phương K cùng địa chỉ liên hệ: D P, Phường C, P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Đinh Thị Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn Ông Nguyễn Hưng N *và người đại diện trình bày:*

Ông Nguyễn An r bán căn nhà số D đường P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh do ông A đứng tên chủ quyền theo Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7443/2001 ngày 11/5/2001 cấp cho Phạm Thị Bạch P2, (đã được Ủy ban nhân dân quận P cập nhật chủ quyền cho ông Trang Thiên T1 và bà Đoàn Thị Kim H1 theo HĐ số 11245/HĐ-MBN ngày 27/9/2001) và cập nhận tên chủ quyền của ông Nguyễn A làm chủ sở hữu đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên vào ngày 21/08/2009 với giá 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Nguồn gốc căn nhà trên do ông A nhận chuyển nhượng từ ông Trang Thiên T1 và bà Đoàn Thị Kim H1 theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã được Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 17921, quyển số 8, ngày 05/08/2009. Ông A cũng đã được Ủy ban nhân dân quận P cập nhật đăng ký biến động tên ông Nguyễn A làm chủ sở hữu vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 21/08/2009. Đây là tài sản hợp pháp của ông A.

Ngày 27/5/2020 sau khi thỏa thuận, ông Nguyễn Hưng N và ông Nguyễn A có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất căn nhà có địa chỉ D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên với số tiền 4.000.000.000

đồng (bốn tỷ đồng) và ông Nguyễn Hưng N đã đặt cọc cho ông A số tiền 4.000.000.000 đồng, bằng với giá của căn nhà.

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ tiền thì ông A đã không tiếp tục ra công chứng để thực hiện hợp đồng mà đi N luôn đến nay, khi ông N liên lạc thì ông A đồng ý tất cả mọi vấn đề, nhưng chỉ là không thể về Việt Nam để hoàn chỉnh thủ tục mua bán. Do không thể chờ đợi ông A được nên ông N đã khởi kiện, nay tại phiên tòa ông N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Hưng N với ông Nguyễn A, đối với căn nhà và đất có địa chỉ tại D P Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở từ hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020 giữa hai bên ông Nguyễn A và ông Nguyễn Hưng N. Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại D P, phường C, P, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Hưng N, ông N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên quyền sở hữu căn nhà.

- Buộc bà Đinh Thị Kim P và những người hiện đang cư trú tại địa chỉ D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả căn nhà cho ông Nguyễn Hưng N.

Bị đơn bà Đinh Thị Kim P *có ông* Nguyễn Xuân T, *ông* Nguyễn Đình P1 *đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bị đơn bà P thừa nhận căn nhà hiện do ông Nguyễn A đứng tên, ông A cũng đã được Ủy ban nhân dân quận P cập nhật đăng ký biến động tên ông Nguyễn A làm chủ sở hữu vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 21/08/2009. Nguồn gốc căn nhà là nhận chuyển nhượng từ ông Trang Thiên T1 và bà Đoàn Thị Kim H1.

Tuy nhiên căn nhà này là do mẹ và dì của ông Nguyễn A là bà Đinh Thị Kim P đứng ra mua, ông A chỉ đứng tên trên giấy tờ. Nhằm mục đích cho các con cháu từ quê vào sinh sống học tập. Vì vậy tại căn nhà này mới cho bà P đứng tên trên sổ hộ khẩu. Hiện căn nhà có những người cư trú thực tế gồm bà Đinh Thị Kim P, Đinh Thùy L1 con ruột bà P, Nguyễn Hoàng A1 và Lê Đinh Phương A2 là cháu cùng sinh sống.

Nay ông A tự ý bán căn nhà mà không bàn bạc thông qua gia đình, điều này rất bất ngờ và bức xúc cho gia đình bởi các chị em của bà P chỉ cho ông Nguyễn A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản mà thôi. Ông A không có quyền định đoạt tài sản. Nay ông A đã bán nên đề nghị Tòa án triệu tập ông A có mặt để đối chất với các thành viên trong gia đình và đưa ra phương án giải quyết. Ngoài ra đề nghị bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn Nguyễn A *có người đại diện theo ủy quyền ông* Võ Đức Duy H *trình bày:*

Ông A thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn và đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bán căn nhà cho ông Nguyễn Hưng N là do ông A cần tiền để tiếp tục việc học tập bên N. Khi ông A đã nhận đủ tiền mua nhà

của ông N, ông A đi N nên đến nay chưa tiếp tục tiến hành các thủ tục mua bán cho ông Nguyễn Hưng N.

Nay ông A đã uỷ quyền cho ông H làm người đại diện tham gia tố tụng tại Tòa, ông A đồng ý giải quyết mọi vấn đề với ông N. Đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông N, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc, tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà cho hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý để ông Nguyễn Hưng N được đứng tên quyền sở hữu. Buộc bà Đinh Thị Kim P và các người cư trú tại căn nhà giao nhà cho ông N.

Đối với số tiền đặt cọc, ông H đại diện ông A thừa nhận ngày 27/5/2020 ông Nguyễn Hưng N có đặt cọc cho ông Nguyễn A với số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) số tiền này cũng chính là tiền mua bán nhà. Số tiền này ông A đã nhận đầy đủ, do ông A còn bận học không về nước được nên đã ủy quyền cho ông H để giải quyết vụ án. Ông A đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đồng ý lời trình bày của bà P.

Đối với người cư trú trong nhà, đề nghị Tòa án buộc họ phải giao căn nhà cho bên mua là ông Nguyễn Hưng N để bên ông N được nhận nhà theo đúng thỏa thuận.

Về giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì ông A do đi học nhiều năm ở N nên giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà đã bị thất lạc. Nếu bà P đang giữ thì ông A đề nghị bà P phải giao trả giấy chứng nhận cho ông N để ông N tiếp tục thực hiện thủ tục mua bán.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thùy L1, Nguyễn Hoàng A1, Lê Đinh Phương K *cùng thống nhất trình bày:*

Đây là những người đang cư trú tại căn nhà đang tranh chấp. Các đương sự này thừa nhận lời khai của bị đơn bà Đinh Thị Kim P, các bà L1, A, Phương K chỉ sinh sống tại căn nhà này, không có công sức đóng góp gì vào tài sản. Việc cư trú là có sự đồng ý của bà P. Nay các đương sự này đồng ý lời khai của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2531/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 116,117,118, 430,434 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 117, 118 Luật Nhà ở; Luật Người cao tuổi; 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; Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hưng N gồm các yêu cầu như sau:

1.1. Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Hưng N với ông Nguyễn A, đối với căn nhà và đất có địa chỉ tại D P Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở từ hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020 giữa hai bên ông Nguyễn A và ông Nguyễn Hưng N. Công nhận quyền sở hữu của ông Nguyễn Hưng N đối với tài sản là nhà đất nêu trên. Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Hưng N, ông N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên quyền sở hữu.

1.2. Buộc bà Đinh Thị Kim P và những người tên Đinh Thùy L1, Nguyễn Hoàng A1, Lê Đinh Phương K hiện đang cư trú tại địa chỉ D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh rời khỏi, giao trả lại căn nhà cho ông Nguyễn Hưng N ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc bên bà P phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7443/2001 ngày 11/5/2001 cấp cho Phạm Thị Bạch P2, (đã được Ủy ban nhân dân quận P cập nhật chủ quyền cho ông Trang Thiên T1 và Đoàn Thị Kim H1 theo HĐ số 11245/HĐ-MBN ngày 27/9/2001, và cập nhật tên ông Nguyễn A làm chủ sở hữu đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên vào ngày 21/08/2009) cho ông Nguyễn Hưng N ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp quá 30 kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà P không giao bản chính cho ông N thì ông N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu hủy Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7443/2001 ngày 11/5/2001 cấp cho Phạm Thị Bạch P2, đã được Ủy ban nhân dân quận P cập nhật chủ quyền cho ông Trang Thiên T1 và Đoàn Thị Kim H1 theo HĐ số 11245/HĐ-MBN ngày 27/9/2001 và cập nhật tên ông Nguyễn A làm chủ sở hữu đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên vào ngày 21/08/2009, để ông N thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận mới cho ông Nguyễn Hưng N theo quy định pháp luật.

Các loại thuế, phí mà pháp luật quy định ông Năng chịu khi tiến hành các thủ tục này.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/12/2023, bà Đinh Thị Kim P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng:

Về hình thức giữa bà P với ông N không có giao dịch dân sự, do đó Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ việc là không đúng thủ tục. Thông báo thụ lý bổ sung và Quyết định đưa vụ án ra xét xử đưa ông Nguyễn A là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chứ không phải là Bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn A

phải đóng án phí, không phải là bà P đóng. Việc buộc bà P phải giao giấy tờ nhà đất cho ông N là không đúng và phía bà L2 là mẹ ông A đã có gửi đơn cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất yêu cầu ngăn chặn giao dịch. Từ đó yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đang tranh chấp là vô hiệu, đình chỉ việc giải quyết vụ án do Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tố tụng do bị đơn trong vụ án không phải là bà P. Bà P đang sử dụng ổn định, hợp pháp căn nhà và chưa nhận được yêu cầu của ông A buộc ra khỏi nhà. Việc căn cứ vào hợp đồng đặt cọc để đòi quyền tài sản là không có cơ sở. Lời khai của ông H tại phiên tòa là không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện cho nguyên đơn trình bày: Phía ông A đã đồng ý chuyển nhượng và giao nhà nên yêu cầu phía bà P và những người liên quan phải giao nhà cho ông N.

- Đại diện cho bị đơn Nguyễn A trình bày: Ông A đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng và giao nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc giải quyết vụ án: Xét đơn kháng cáo của bà Đinh Thị Kim P hợp lệ nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Căn nhà số D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp của ông A.

Ông A và ông N thực hiện hợp đồng đặt cọc, đã nhận đủ tiền và muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, các bên tham gia giao dịch là tự nguyện, không trái pháp luật nên có căn cứ chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng căn nhà nêu trên giữa ông A và ông N.

Bà P không cung cấp được chứng cứ chứng minh được quyền sở hữu tài sản đối với căn nhà nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà P có kháng cáo nhưng không có chứng cứ để chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P, giữ nguyên toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bà Đinh Thị Kim P là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về những người tham gia tố tụng:

Ông Nguyễn Hưng N khởi kiện yêu cầu đối với ông Nguyễn A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà D P, Phường C, quận P, Thành

phố Hồ Chí Minh, yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà trên và yêu cầu bà Đinh Thị Kim P và những người người hiện đang cư trú tại địa chỉ này phải giao trả căn nhà cho ông Nguyễn Hưng N. Do vậy, xác định bị đơn là bà Đinh Thị Kim P và ông Nguyễn A theo Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Nguyễn A đang sinh sống và học tập tại Nhật Bản nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Căn nhà số D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc theo Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7443/2001 ngày 11/5/2001 cấp cho Phạm Thị Bạch P2, (đã được Ủy ban nhân dân quận P cập nhật chủ quyền cho ông Trang Thiên T1 và Đoàn Thị Kim H1 theo HĐ số 11245/HĐ-MBN ngày 27/9/2001). Ông Nguyễn An n chuyển nhượng từ ông Trang Thiên T1 và Đoàn Thị Kim H1 theo HĐ số 17921/HĐ-MBN ngày 05/8/2009 (BL133-137) và ngày 21/08/2009 đã cập nhật tên ông Nguyễn A làm chủ sở hữu đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng viết tay và biên nhận tiền được lập giữa ông Nguyễn A với ông Trang Thiên T1 và bà Đoàn Thị Kim H1 trong các ngày 27/7/2009, 05/8/2009 đều thể hiện ông A là người thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng (BL73-74). Phía bà Đinh Thị Kim P không xuất trình được chứng cứ chứng minh là người nhận chuyển nhượng căn nhà trên từ ông Trang Thiên T1 và bà Đoàn Thị Kim H1. Như vậy, đây là tài sản hợp pháp của ông A.

[2.2] Quá trình sử dụng, ông Nguyễn An b nhà cho ông Nguyễn Hưng N, giữa hai bên thực hiện giao dịch bằng hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện cho ông Nguyễn A thừa nhận toàn bộ quá trình mua bán với ông Nguyễn Hưng N, thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020 và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng trên hợp đồng. Đến nay cả hai bên chưa ra được công chứng thực hiện hoàn chỉnh thủ tục mua bán cho ông N, ông N cũng chưa nhận được nhà là do lỗi của bên bán ông Nguyễn A đang ở nước ngoài, từ đó mới dẫn đến tranh chấp.

Nay ông H đại diện cho ông A đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý giao căn nhà cho ông N toàn quyền sở hữu và sử dụng. Đồng thời đồng ý cho ông N khởi kiện bà P yêu cầu bà Đinh Thị Kim P cùng những người đang cư trú là Đinh Thùy L1, Nguyễn Hoàng A1, Lê Đinh Phương K giao căn nhà ngay cho ông N theo đúng thỏa thuận của hai bên.

Căn cứ lời thừa nhận tại Tòa cùng chứng cứ xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020 giữa ông Nguyễn Hưng N và ông Nguyễn A là có thật, nên giao dịch mua bán nhà giữa hai bên cũng là thật. Về quyền và nghĩa vụ giữa hai bên, ông N đã giao hết số tiền mua nhà, ông A thừa nhận đã nhận đầy đủ. Về hình thức hợp đồng thể hiện là Hợp đồng đặt cọc nhưng thực tế hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, bên mua đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán (100%) cho bên bán. Nay phía ông A đã ủy quyền cho người đại diện thừa nhận và đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của

bên mua để thực hiện xong nghĩa vụ của ông A. Như vậy cả hai bên xác định không có tranh chấp gì, ngoài việc chưa giao được căn nhà cho ông N. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ theo Điều 129 Bộ luật dân sự để công nhận hiệu lực của hợp đồng hợp đồng mua bán này, từ đó các bên thực hiện trọn vẹn quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, thể hiện đúng bản chất của giao dịch và đúng với ý chí, nguyện vọng của các bên thể hiện tại phiên tòa hôm nay.

[2.3] Xét thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng thực hiện xong, ông N được đứng tên quyền sở hữu tài sản, ông N có quyền khởi kiện bà P về buộc giao căn nhà cho ông N, buộc bà P và các người đang cư trú tại căn nhà phải có nghĩa vụ rời khỏi và giao căn nhà nêu trên cho ông N là có căn cứ theo yêu cầu về quyền đòi tài sản.

Người đại diện của bị đơn bà Đinh Thị Kim P có ông T và ông P1 không đồng ý giao nhà, cũng không đồng ý việc mua bán nhà của ông Nguyễn A và ông Nguyễn Hưng N, vì cho rằng ông A chỉ là đứng tên về mặt giấy tờ pháp lý, còn thực tế là bà Đinh Thị Kim P và hai người chị em của bà mới là người mua. Nên cần thiết phải triệu tập ông A để đối chất giữa các bên, xác định có đúng ông A đã bán căn nhà, cũng không đồng ý việc ông A ủy quyền đối với việc tranh chấp tại phiên tòa hôm nay, không loại trừ ông A bị ép buộc, giả tạo hay những vấn đề khác.

Đối với lời trình bày này, Hội đồng xét xử xét thấy rằng ông A là người đứng tên quyền sở hữu đối với căn nhà, nên ông A có quyền quyết định tài sản của ông. Nay ông A thừa nhận đã bán căn nhà, nhận đủ tiền và có cam kết giao nhà nhưng từ thời điểm năm 2020 đến nay vẫn chưa thực hiện được, chính vì vậy nên ông Hưng N mới khởi kiện. Phía bà P đề nghị ông A phải có mặt để đối chất và giải quyết vấn đề, điều này chưa đủ căn cứ để phủ nhận hợp đồng giữa ông N và ông A vì ý chí của hai bên tham gia giao dịch thừa nhận là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Phía bà P cho rằng có sự ép buộc, giả tạo, lừa dối và bất hợp lý nhưng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh, nên không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa, phía bị đơn bà P có xuất trình bản chính giấy chứng nhận của căn nhà, bản photo giấy chuyển tiền sang bên N cho ông A, thừa nhận bà đang quản lý căn nhà cùng bản chính giấy chứng nhận. Bà đang cùng con Đinh Thùy L1 và hai cháu là Nguyễn Hoàng A1, Lê Đinh Phương K sinh sống nên không đồng ý giao căn nhà cho nguyên đơn là không có căn cứ để xem xét.

Vì hiện nay những người cư trú sinh sống tại đây là chiếm hữu bất hợp pháp tài sản, ông N có yêu cầu bà P là người đang giữ bản chính Giấy chứng nhận căn nhà này phải giao trả ngay cho ông N để ông N có điều kiện thực hiện thủ tục đứng tên chủ quyền về tài sản, nên được chấp nhận.

Quá trình sử dụng, các người sử dụng căn nhà thừa nhận căn nhà vẫn còn nguyên hiện trạng, không thay đổi và không tranh chấp gì.

Từ lẽ đó, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Hưng N với ông Nguyễn A, đối với căn

nhà và đất có địa chỉ tại D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở từ hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020 giữa ông Nguyễn A và ông Nguyễn Hưng N. Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Hưng N. Ông N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên quyền sở hữu căn nhà.

Buộc bà Đinh Thị Kim P và những người Đinh Thùy L1, Nguyễn Hoàng A1, Lê Đinh Phương K hiện đang cư trú tại địa chỉ D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh giao trả căn nhà cho ông Nguyễn Hưng N nay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn A, hiện bà P đang tạm giữ, buộc bà P phải giao cho ông N ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Sau 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà P không giao thì ông N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận nêu trên và liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà.

[3]. Ý kiến của bị đơn bà Đinh Thị Kim P và người đại diện cho bị đơn bà P không có căn cứ, không được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, là phù hợp nên được chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn ông Nguyễn Hưng N có đơn tự nguyện chịu không yêu cầu các đương sự khác hoàn lại.

[6]. Về án phí:

[6.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn A phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 112.000.000 đồng.

- H2 lại cho ông Nguyễn Hưng N số số tiền tạm ứng án phí là 23.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001898 ngày 10/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà P phải chịu 300.000 đồng nhưng bà P là người cao tuổi nên được miễn.

[6.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng bà P là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116,117,118, 129, 430,434 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 117, 118 Luật Nhà ở; Luật Người cao tuổi;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 kháng cáo của bà Đinh Thị Kim P.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2531/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hưng N gồm các yêu cầu như sau:

3.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Hưng N với ông Nguyễn A, đối với căn nhà và đất có địa chỉ tại D P Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở từ hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020 giữa hai bên ông Nguyễn A và ông Nguyễn Hưng N. Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Hưng N, ông N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên quyền sở hữu.

3.2. Buộc bà Đinh Thị Kim P và những người tên Đinh Thùy L1, Nguyễn Hoàng A1, Lê Đinh Phương K hiện đang cư trú tại địa chỉ D P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh rời khỏi, giao trả lại căn nhà cho ông Nguyễn Hưng N ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.3. Buộc bên bà P phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7443/2001 ngày 11/5/2001 cấp cho Phạm Thị Bạch P2, (đã được Ủy ban nhân dân quận P cập nhật chủ quyền cho ông Trang Thiên T1 và Đoàn Thị Kim H1 theo HĐ số 11245/HĐ-MBN ngày 27/9/2001, và cập nhật tên ông Nguyễn A làm chủ sở hữu đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên vào ngày 21/08/2009) cho ông Nguyễn Hưng N ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp quá 30 kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà P không giao bản chính cho ông N thì ông N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu hủy Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7443/2001 ngày 11/5/2001 cấp cho Phạm Thị Bạch P2, đã được Ủy ban nhân dân quận P cập nhật chủ quyền cho ông Trang Thiên T1 và Đoàn Thị Kim H1 theo HĐ số 11245/HĐ-MBN ngày 27/9/2001 và cập nhật tên ông Nguyễn A làm chủ sở hữu đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên vào ngày 21/08/2009, để ông N thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận mới cho ông Nguyễn Hưng N theo quy định pháp luật.

Các loại thuế, phí mà pháp luật quy định ông Năng chịu khi tiến hành các thủ tục này.

4. Về chi phí tố tụng: thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn ông Nguyễn Hưng N có đơn tự nguyện chịu không yêu cầu các đương sự khác hoàn lại.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn A phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 112.000.000 đồng.

- H2 lại cho ông Nguyễn Hưng N số số tiền tạm ứng án phí là 23.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001898 ngày 10/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà P phải chịu 300.000 đồng nhưng bà P là người cao tuổi nên được miễn.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng bà P là người cao tuổi nên được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt