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

Bản án số: 1171/2018/DS-PT
Ngày 07/12/2018
V/v tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà – Đòi nhà; hủy Giấy chứng nhận QSDĐƠ và QSHNƠ; hủy hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN C PHỐ HỒ CHÍ MINH

- C phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Thẩm phán: 1/ Bà Lâm Thị Thu Lan
2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân C phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân C phố Hồ Chí Minh*** tham gia phiên tòa: Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 ngày 30 tháng 11 và ngày 07 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân C phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 336/2018/TLPT-DS ngày 25 ngày 7 tháng 2018, về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà – Đòi nhà; hủy Giấy chứng nhận QSDĐƠ và QSHNƠ; hủy hợp đồng mua bán nhà. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2018/DSST ngày 05 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 11 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4716/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10008/QĐ-PT ngày 06/12/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Văn Lệ A, sinh năm 1964
Địa chỉ tạm trú: 168, phường 18, quận 11 , C phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Ngọc Sơn, sinh năm 1955; địa chỉ: 253/13 đường Bùi Đình Túy, Phường 24, quận Bình Thạnh, C phố Hồ Chí Minh theo Văn bản ủy quyền số 00027400, Quyển số 08 ngày 15/8/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đầm Sen (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Quang Đức thuộc Văn phòng luật sư Vũ Quang Đức - Đoàn luật sư C phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 288 Hòa Hưng, Phường 13, Quận 10, C phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Hoàng Kim B, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 262, phường 18, quận 11 , C phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1 Bà Lê Minh C, sinh năm 1964 (có mặt)

3.2 Bà Phạm Thị Bạch, sinh năm 1938 (vắng mặt)

3.3 Bà Lê Thị Kim, sinh năm 1956 (vắng mặt)

3.4 Bà Phạm Thị Lâm, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 334, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ủy ban nhân dân Quận 11, C phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: số 270 đường Bình Thới, Phường 10, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm: 1983; địa chỉ: 183, Phường 12, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 02/GUQ-UBND ngày 06/02/2018) (vắng mặt);

3.6 Văn phòng đăng ký đất đai C phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: số 12 đường Phan Đăng Lưu, Phường 17, quận Bình Thạnh, C phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phí Đình Chung, sinh năm: 1973; địa chỉ: 6/15G1 đường số 3 Cư xá Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 2893/VPĐK-KTTT ngày 13/02/2018) (vắng mặt);

3.7 Ông Văn Tuấn D, sinh năm: 1977; địa chỉ: 168, phường 18, quận 11 , C phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Ngọc Sơn, sinh năm 1955; địa chỉ: 253/13 đường Bùi Đình Túy, Phường 24, quận Bình Thạnh, C phố Hồ Chí Minh theo Văn bản ủy quyền số 00015428, Quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đầm Sen (có mặt).

4. *Người kháng cáo*:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh C

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 11, C phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện ngày 25/01/2016 và các bản tự khai của đại diện nguyên đơn là ông Cao Ngọc Sơn trình bày:

Căn nhà 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh do ông Hoàng Kim B đứng tên chủ sở hữu đã bán cho bà Văn Lệ A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản gắn liền với đất số 00036501 ngày 17/11/2015 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đầm Sen ngày 17/11/2015. Bà Hoa đã giao đủ tiền cho ông B và đã tiến hành làm thủ tục sang tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp ngày 10/11/2015, đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng trên, ông B phải giao nhà cho bà Hoa vào ngày 01/12/2015, ông B đồng ý giao nhà cho bà Hoa nhưng bà Phạm Bạch Kim, bà Lê Thị Kim, bà Phạm Thị Lâm, bà Lê Minh C đang cư trú tại căn nhà trên và không hợp tác. Do đó, bà Hoa yêu cầu ông B giao nhà đúng nghĩa vụ và những người đang cư trú trong căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh thực hiện giao trả nhà.

* Bị đơn - Ông Hoàng Kim B trình bày: Theo Bản án phúc thẩm số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân C phố Hồ Chí Minh đã tuyên căn nhà 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông B và có nghĩa vụ thực hiện thanh toán chênh lệch cho bà C số tiền là 3.404.550.783 (ba tỷ bốn trăm lẻ bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn bảy trăm tám mươi ba) đồng. Ông B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thi hành án. Sau đó, ông B được Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp giấy chủ quyền căn nhà nêu trên.

Ngày 17/11/2015, ông B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với bà Văn Lệ A. Ngày 17/12/2015, bà Hoa đã sang tên, đăng bộ căn nhà nêu trên. Theo hợp đồng, ngày 01/12/2015, ông B phải tiến hành giao nhà cho bà Hoa nhưng bà C, bà Kim, bà Lâm, bà Kim hiện đang cư trú tại căn nhà nêu trên nên ông B không thể thực hiện nghĩa vụ. Ngày 18/02/2016, ông B nhận được Kháng nghị giám đốc thẩm số 25/2016/KN-GĐT-VC3-V2 ngày 18/02/2016 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại C phố Hồ Chí Minh. Sau khi bản án có hiệu lực ông B mới tiến hành việc mua bán nêu trên nên ông B cho rằng việc mua bán giữa ông B và bà Hoa là hoàn toàn đúng pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Minh C trình bày: Bà C là vợ của ông Hoàng Kim B, bà C và ông B đã ly hôn theo Bản án sơ thẩm số 500/2013/HNGĐ-ST ngày 06/9/2013 của Tòa án nhân dân Quận 11 và Bản án phúc thẩm số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân C phố Hồ Chí Minh. Sau khi có Bản án phúc thẩm, bà C không đồng ý về việc giải quyết vấn đề nợ chung nên không nhận số tiền chênh lệch mà ông B đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11.

Theo đơn yêu cầu độc lập và đơn bổ sung yêu cầu độc lập của bà C gửi Tòa án với các yêu cầu:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01470 ngày 10/11/2015 do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp cho ông Hoàng Kim B.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng công chứng Đầm Sen là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Văn Lệ A đối với căn nhà 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11.

Bà C căn cứ vào các lý do sau:

Bà C cho rằng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 đã vi phạm nghiêm trọng quy định cấp phó bản giấy tờ liên quan đến căn nhà nêu trên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng công chứng Đầm Sen giữa bà Hoa và ông B là hợp đồng dân sự vô hiệu do giả tạo; bởi vì: trong suốt quá trình sinh sống tại địa chỉ nêu trên, bà C không thấy bà Hoa hay bất kỳ ai đến xem nhà để thực hiện việc mua bán nhà. Bên cạnh đó giá trị chuyển nhượng căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh với giá 850.000.000 (tám trăm năm mươi triệu) đồng, thấp hơn giá trị thực tế là 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phí Đình Chung trình bày:

Theo Bản án số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân C phố Hồ Chí Minh, ông Hoàng Kim B làm chủ sở hữu căn nhà 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB703199 ngày 10/11/2015 do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp.

Đến ngày 17/11/2015, ông Hoàng Kim B chuyển nhượng căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh cho bà Văn Lệ A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00036501 ngày 17/11/2015 tại Văn phòng công chứng Đầm Sen; đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu tại trang 03 của Giấy chứng nhận ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11.

Ngày 24/11/2017, bà Hoa tặng căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh cho ông Văn Tuấn Tài theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00033355 tại Văn phòng công chứng Đầm Sen; đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu tại trang 04 của Giấy chứng nhận ngày 18/12/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11.

Ông Văn Tuấn Tài tặng căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh cho bà Văn Lệ A theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00008953 ngày 28/3/2018 tại Khóm 5, Chi Lăng, Châu Phú A, Châu Đốc, An Giang và tại Văn phòng công chứng Đầm Sen; đã thay đổi chủ sở hữu trang 04 của Giấy chứng nhận ngày 20/4/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11.

Thời điểm hiện nay, bà Văn Lệ A là chủ sở hữu của căn nhà nêu trên.

Việc Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh Quận 11 xác nhận đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu căn nhà nêu trên là đúng trình tự, thủ tục được quy định theo Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân Quận 11, C phố Hồ Chí Minh - bà Nguyễn Thị Thu Vân là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo Bản án số 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân C phố Hồ Chí Minh và văn bản số 929/CCTHA ngày 07/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 về quyền sở hữu căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh thì ông B được quyền xác lập quyền sở hữu tài sản và có quyền làm thủ tục hợp thức hóa sở hữu 02 căn nhà nêu trên. Tuy nhiên, theo quy định về C phần hồ sơ khi đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận thì người sử dụng đất phải nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cùng với hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, nhưng việc thu hồi bản chính không thể thực hiện được do chủ sở hữu không thể thu hồi bản chính giấy tờ pháp lý.

Căn cứ Luật đất đai năm 2013, Khoản 7 Điều 87 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, căn cứ Bản án 681/2014/HNPT ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân C phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận 11 đã ban hành Quyết định số 736/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giấy chứng nhận cũ của 02 căn nhà 334B đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11 và 336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11 với lý do: không thu hồi được bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở liên quan đến căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh; ngày 10/11/2015, Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 703199 đối với căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh cho ông Hoàng Kim B đứng tên chủ sở hữu.

Như vậy việc Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp giấy cho ông Hoàng Kim B là đúng trình tự, quy định pháp luật.

* Ông Văn Tuấn Tài trình bày:

Tình hình bệnh của bà Văn Lệ A không được tốt nên bà Hoa đã tặng cho căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh cho ông Tài và đã được xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11 ngày 18/12/2017. Nay sức khỏe của bà Hoa đã tốt hơn nên ông Tài đã tặng cho căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh cho bà Hoa theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11 ngày 20/4/2018.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 153/2018/DSST ngày 05 tháng 6 năm 2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 17/2018/QĐSCBSBA ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận 11 đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Văn Lệ A:

Buộc ông Hoàng Kim B có nghĩa vụ giao căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh cho bà Văn Lệ A ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Minh C, bà Phạm Bạch Kim, bà Lê Thị Kim Oanh, bà Phạm Thị Lan đang cư trú tại căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh phải có nghĩa vụ giao trả nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh cho bà Văn Lệ A ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Lê Minh C:

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp cho ông Hoàng Kim B số vào sổ CH01470 ngày 10/11/2015.

Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng công chứng Đầm Sen giữa bà Văn Lệ A và ông Hoàng Kim B.

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Văn Lệ A đối với căn nhà 334B- 336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh của bà Lê Minh C đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11.

3. Về án phí:

- Ông Hoàng Kim B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.500.000 (ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng, nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Bà Lê Minh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, sau khi cấn trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/004345 ngày 08/8/2017. Bà C đã nộp đủ án phí.

- Hoàn trả số tiền án phí đã nộp là 18.750.000 (mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AD/2012/09695 ngày 28/01/2016 của Chi Cục thi dân sự Quận 11 cho bà Văn Lệ A.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 14 tháng 6 năm 2018, bà Lê Minh C nộp đơn kháng cáo.

Ngày 20 tháng 6 năm 2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Văn Lệ A có ông Cao Ngọc Sơn làm đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Lê Minh C.

Bị đơn ông Hoàng Kim B đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Lê Minh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo bà bổ sung Hợp đồng thuê nhà giữa bà và Dương Đình

Vinh. Đơn xác nhận những người cư trú cùng với bà có xác nhận của Công an phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh. Bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp cho ông Hoàng Kim B số vào sổ CH01470 ngày 10/11/2015; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng công chứng Đầm Sen giữa bà Văn Lệ A và ông Hoàng Kim B và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Văn Lệ A đối với căn nhà 334B- 336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh của bà Lê Minh C đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11.

Ý kiến của Luật sư Vũ Quang Đức - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông B có đủ quyền để thực hiện giao dịch mua bán nhà. Bà Hoa đã hoàn tất nghĩa vụ của mình nên yêu cầu buộc ông B giao nhà cho bà Hoa theo quy định tại các Điều 451 và Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005 về nghĩa vụ của bên bán nhà ở và quyền của bên mua nhà ở. Đối với chứng cứ bà C đưa ra là hợp đồng thuê nhà và những người cư trú trong căn nhà là không hợp pháp vì bà C không có quyền cho thuê nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân C phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau: Về trình tự thủ tục giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của đương sự, người tham gia tố tụng được thực hiện đúng qui định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 11. Tại phiên tòa phúc thẩm Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh C cung cấp Hợp đồng thuê nhà giữa bà và Dương Đình Vinh và Đơn xác nhận những người cư trú cùng với bà có xác nhận của Công an phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh gồm Dương Tuấn Vinh; Vũ Thị Diệu Hương; Dương Quốc Thái và Dương Vân Anh. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm mà cần thiết phải đưa những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân C phố Hồ Chí Minh xét xử lại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân C phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh C và Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh C và Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 11. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh C cung cấp Hợp đồng thuê căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Minh C và Dương Đình Vinh thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 15/11/2004 với số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền sửa chữa nhà là 300.000.000đồng. Đơn xác nhận những người cư trú trong căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh cùng với bà C có xác nhận của Công an phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh gồm Dương Tuấn Vinh; Vũ Thị Diệu Hương; Dương Quốc Thái và Dương Vân Anh. Đơn đề nghị tham gia vụ án của ông Trần Ngọc Thịnh ngày 25/9/2018; Đơn đề nghị tham gia vụ án của bà Lê Thị Thu Hà ngày 11/9/2018 và Đơn đề nghị tham gia vụ án của bà Hoài Tú Hà, ông Liêu Bình An, các ông, bà cho rằng ông Hoàng Kim B bán căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh với giá 850.000.000 đồng là không đúng thực tế nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ của ông B. Hội đồng xét xử xét thấy, đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm mà cấp sơ thẩm chưa xem xét, để đảm bảo quyền lợi cho đương sự nên cần thiết phải đưa những người trên vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 11. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về xác định quan hệ tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh C có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp cho ông Hoàng Kim B số vào sổ CH01470 ngày 10/11/2015; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng công chứng Đầm Sen giữa bà Văn Lệ A và ông

Hoàng Kim B và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Văn Lệ A đối với căn nhà 334B- 336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh của bà Lê Minh C đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11. Nhưng Án sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà theo yêu cầu của nguyên đơn là thiếu xót và chưa đầy đủ đối với yêu cầu của đương sự. Do đó cần chấp nhận kháng nghị phần này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 11.

- Về án phí: Án sơ thẩm thụ lý vụ án và quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Hoàng Kim B có nghĩa vụ giao căn nhà số 334B-336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh cho bà Văn Lệ A ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nhưng lại buộc ông Hoàng Kim B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 37.500.000 đồng là chưa đúng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vì đây là vụ án tranh chấp về quyền sở hữu tài sản không có xem xét về giá trị tài sản. Do đó cần chấp nhận kháng nghị phần này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 11. Đối với yêu yêu cầu độc lập của bà Lê Minh C: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp cho ông Hoàng Kim B số vào sổ CH01470 ngày 10/11/2015; Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 000036501, Quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015 công chứng tại Văn phòng công chứng Đầm Sen giữa bà Văn Lệ A và ông Hoàng Kim B; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Văn Lệ A đối với căn nhà 334B- 336 đường Thái Phiên, Phường 8, Quận 11, C phố Hồ Chí Minh của bà Lê Minh C đã đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11. Án sơ thẩm không chấp nhận ba yêu cầu trên của bà C và buộc bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng là có căn cứ và đúng theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng nghị phần này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 11.

Từ những vi phạm tố tụng và tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm như trên trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Cấp phúc thẩm không thể khắc phục

được nên cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm, giữ hồ sơ vụ án lại Tòa án nhân dân C phố Hồ Chí Minh để xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân C phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà Lê Minh C không phải chịu. Hoàn lại cho bà C 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0008917 ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11. Đối với án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2018/DSST ngày 05 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 11. Hồ sơ vụ án được giữ lại Tòa án nhân dân C phố Hồ Chí Minh để xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà Lê Minh C không phải chịu. Hoàn lại cho bà C 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0008917 ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11.

Đối với án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận 11;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Thanh Phong