

**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: 925/2017/DS-PT

Ngày: 29/9/2017

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở và chuyển nhượng quyền
sử dụng đất ở và Tranh chấp 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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Đặng Huyền Phương**

2. Ông **Vũ Đức Toàn**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương 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 Ngọc Thùy** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/9/2017 và ngày 29/9/2017 tại phòng xử án của Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L số
325/2017/TLPT-DS ngày 07/8/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà
ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 26/6/2017 của Tòa án
nhân dân quận Bình Chánh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1766/2017/QĐ-PT ngày 14/8/2017
và Quyết định hoãn phiên tòa số 4779/2017/QĐ-PT ngày 06/9/2017 giữa các
đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1956 (chết năm 2013)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H gồm có:

1.1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963 (vắng mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thụy Xuân K, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông D, bà K: ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm
1982 (có mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Bà Nguyễn Thụy Hải L, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị V, sinh năm 1985 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: luật sư Nguyễn Đình T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1972 (có mặt)

2. Ông Huỳnh Hữu L, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà H: luật sư Trần Văn T1.

3. Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ trụ sở: 349 đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị Thanh T2 – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường (xin vắng).

NỘI DUNG

Trong đơn khởi kiện ngày 10/11/2012 và tại lời kH ngày 02/8/2013, biên bản đối chất ngày 18/4/2013, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Do cần tiền để giải chấp ngân hàng nên bà được mọi người giới thiệu gặp bà N và ông S ở tại nhà của bà. Bà có hỏi mượn số tiền là 1.000.000.000 đồng nhưng ông S, bà N không đồng ý mà chỉ đồng ý cho bà mượn số tiền là 950.000.000 đồng. Sau đó, bà có đến nhà của bà N, ông S và H người kêu bà viết giấy tay mua bán nhà vào ngày 08/12/2011 với số tiền là 730.000.000 đồng để ra ngân hàng Techcombank ở đường Nguyễn Thái Sơn, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giải chấp lấy sổ H và cùng đến phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh để xóa thế chấp.

Vào ngày 09/12/2011 bà N kêu bà đến phòng Công chứng An Lạc, huyện Bình Chánh để làm hợp đồng mua bán nhà trên hình thức, chứ thực tế bà không có bán nhà cho bà N. Số tiền 950.000.000 đồng thực tế cần trừ dịch vụ 9% và lãi suất 4% của số tiền 950.000.000 đồng là 38.000.000 đồng bà chỉ nhận

có mấy chục triệu, tháng kế tiếp bà không có khả năng chỉ đóng có 20.000.000 đồng còn thiếu lại 18.000.000 đồng. Sau đó, bà có hẹn bà N nhiều lần vì không có tiền trả lãi hàng tháng, nên bà nói với bà N là bà sẽ bán nhà trả cho bà N số tiền 950.000.000 đồng. Vì chồng bà bị bệnh nặng tin tưởng bà N nên bà đã đi mượn nhà ở chỗ khác để bán căn nhà cho nhanh nhưng không ngờ bà N lại vào nhà bà ở cho đến nay. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà với bà N đã ký ở phòng Công chứng An Lạc. Bà sẽ trả lại cho bà N số tiền 730.000.000 đồng cùng với lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H gồm có các ông bà Nguyễn Văn D, Nguyễn Hải Đ, Nguyễn Thụy Xuân K và Nguyễn Thụy Hải L (ông Đ đại diện theo ủy quyền của ông D, bà K) trình bày:

Các ông bà là chồng, con đẻ của bà Nguyễn Thị H (chết ngày 21/12/2013). Vào ngày 09/12/2011 bà H có nhờ bà Nguyễn Thị N ngụ tại số 730/48 Lạc Long Quân, Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giải chấp dùm bà giấy chủ quyền nhà từ Ngân hàng Techcombank. Bà N có cho bà H mượn số tiền là 950.000.000 đồng hai bên không có làm giấy vay mượn tiền. Bà H đóng lãi mỗi tháng là 38.000.000 đồng cũng không có làm giấy tờ. Tháng lãi đầu tiên 38.000.000 đồng cộng thêm tiền dịch vụ là 9%. Đến tháng thứ hai bà H không có khai khả năng chỉ đóng có 20.000.000 đồng và cũng khai không có làm giấy tờ. Sau đó, giữa bà H với bà N ra Văn phòng công chứng An Lạc làm hợp đồng mua bán nhà. Vì quá tin tưởng bà N nên bà H mới ra công chứng ký giấy tờ, nhưng thực tế bà H chỉ thế chấp chứ không có bán nhà. Bà N đã tự viết giấy tính toán số tiền mà bà H đã thiếu và bà N bảo bà H đi mượn nhà để ở, còn căn nhà thì Đ báo để bán. Sau đó, bà N mượn chìa khóa căn nhà để làm thêm chìa khóa và bà N nói để hai người cùng bán và bà N tự động đem tài sản máy móc để ở nhà của bà H và còn hăm dọa không cho bà H đến căn nhà trên. Hiện tại ngày 13/3/2013 toàn bộ máy móc bà N đã chuyển đi nơi khác. Nay ông Đ, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 002750/HĐGD ngày 09/12/2011 tại Văn phòng công chứng An Lạc giữa bà H với bà N. Các ông, bà sẽ trả lại cho bà N số tiền 730.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước.

Ngoài ra, khi bà H còn sống có thỏa thuận bán phần đất trống bên cạnh nhà số 2/5B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khoảng 160m² cho bà Phạm Thị H với giá tiền là 500.000.000 đồng và đã nhận 480.000.000 đồng. Còn lại 20.000.000 đồng phía bà H sẽ giao hết khi bà H hoàn tất xong việc tách thửa và bà H được cấp quyền sử dụng đất. Do bà H đã bệnh và chết đột ngột nên các ông, bà là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng cho bà H theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 13/10/2008 và hợp đồng chưa có chính quyền địa phương xác nhận.

Việc bà Nguyễn Thị N khai rằng đã mua phần đất có diện tích là 160m² của bà H là không đúng sự thật, các ông bà hoàn toàn không biết (căn nhà và đất tại số 2/5B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh) chỉ là hình thức của bà N cho bà H vay nợ theo lời mẹ của ông bà kể khi còn sống. Các ông, bà không chấp nhận yêu cầu của bà N là đã mua căn nhà trên đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà N. Ngoài ra, các ông bà cũng không có ý kiến gì thêm.

Theo bản tự khai ngày 06/3/2013, biên bản đối chất ngày 18/4/2013 bị đơn bà Nguyễn Thị N có bà Phan Thị V đại diện trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà nên bà Nguyễn Thị N đã đi tìm và được biết bà Nguyễn Thị H có bán nhà nên bà N đã hỏi mua. Bà H đã kê bán căn nhà tại số 2/5B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 1.000.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận hai bên đồng ý mua bán căn nhà nêu trên với giá 950.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H có cho biết căn nhà nêu trên đã thế chấp tại Ngân hàng Techcombank Chi nhánh Gia Định và ngân hàng đang nắm giữ toàn bộ giấy tờ của căn nhà trên. Nên ngày 08/12/2011 bà N và bà H cùng làm giấy tờ mua bán nhà viết giấy tay thỏa thuận giao số tiền 730.000.000 đồng cùng với việc cam kết thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên. Theo đó, bà N giao cho bà H số tiền 730.000.000 đồng và cùng bà H đến Ngân hàng Techcombank để giải chấp lấy giấy tờ nhà mà bà H đã thế chấp cho Ngân hàng.

Sáng ngày 09/12/2011 bà N cùng với bà H đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh để xóa thế chấp của bà H. Đồng thời, hai bên đến Văn phòng Công chứng An Lạc để công chứng hợp đồng mua bán nhà. Sau khi công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và đất số 002750 quyền số 01/2011/TPCC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2011 tại Văn phòng công chứng An Lạc – Thành phố Hồ Chí Minh thì bà N đã giao và bà H đã nhận số tiền còn lại là 220.000.000 đồng. Bà N tiến hành làm tất cả các thủ tục còn lại và đóng thuế đầy đủ. Ngày 12/6/2012 bà Nguyễn Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà tại địa chỉ 2/5B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. H bên đã tiến hành giao, nhận nhà và hoàn tất việc mua bán căn nhà nêu trên.

Sau đó, khoảng 1 tháng bà N có mang máy móc đến căn nhà đã mua thì bà H phát sinh tranh chấp với bà N và bà H đã gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh giải quyết. Ngày 02/11/2012 Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây đã mời đến hòa giải thì lúc này bà H yêu cầu bà N cắt ra giao lại cho ông L, bà H diện tích 159m² đất nên bà N không đồng ý. Bà N không biết việc chuyển nhượng đất giữa bà H và bà H, ông L, bà N thấy không có liên quan vì bà N đã được pháp luật công nhận quyền sở hữu hợp pháp nhà ở và đất ở tại địa chỉ số 2/5B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay bà H (đã chết) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà

H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà N với bà H thì bà N không đồng ý yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật. Ngoài ra, bà cũng không có ý kiến gì thêm.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 19/6/2013, bản tự khai ngày 02/8/2013 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Vào ngày 13/10/2008 bà với bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận lập Hợp đồng đặt cọc có điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần đất trống bên cạnh nhà số 2/5B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh) với diện tích là 159m², thuộc thửa 138, tờ bản đồ số 02, đường Đoàn Nguyễn Tuân, tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản vẽ sơ đồ ngày 25/01/2008); nay thuộc thửa 708, tờ bản đồ số 27 (BĐC 2004) với điều kiện bên bán cam kết có đủ hồ sơ hợp lệ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Giai đoạn 1 đặt cọc ban đầu là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và giai đoạn 2 sau khi ra Công chứng giao số tiền còn lại, các bên nộp thuế theo quy định của pháp luật. Sau đó, gia đình bà H gặp khó khăn về tài chính nên đã nhận thêm tiền của bà giao vào các ngày như sau:

- Ngày 13/5/2010 số tiền 40.000.000 đồng;
- Ngày 21/6/2010 số tiền 40.000.000 đồng;
- Ngày 29/7/2010 số tiền 100.000.000 đồng.

Bà H lập “Tờ cam kết” xác nhận tính đến ngày 29/7/2010 đã nhận của bà H tổng cộng 480.000.000 đồng và cam kết khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H sẽ lập thủ tục tách thửa theo diện tích là 159m² giao cho vợ chồng bà H. Nhưng trên thực tế bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/6/2010 và đến ngày 09/01/2011 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh đã đồng ý cho tách thửa, nhưng bà H không thực hiện đúng cam kết ban đầu. Sau đó, bà phát hiện bà H đã chuyển nhượng nhà đất cho bà N có liên quan đến phần đất mà bà H đã chuyển nhượng cho bà trước đây. Nay bà H yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 159m² thuộc thửa 138, tờ bản đồ số 02, đường Đoàn Nguyễn Tuân, tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản vẽ sơ đồ ngày 25/01/2008); nay thuộc thửa 708, tờ bản đồ số 27 (BĐC 2004).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu L trình bày:

Ông là chồng của bà Phạm Thị H, ông thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà H, không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh do bà Trần Thị Thanh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bị đơn là bà Nguyễn Thị N thuộc thửa 708, tờ bản đồ số 27 (TL.BĐĐC), bộ địa chính xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00411 ngày 17/6/2010 cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H trên những cơ sở pháp lý:

- Ông Nguyễn Văn D nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bốn và ông Nguyễn Thành Long theo tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/1997, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây ngày 27/8/1997.

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H lập ngày 27/3/2008.

- Đơn tường trình về nguồn gốc nhà và đất do ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H lập ngày 27/3/2008.

- Thông báo công khai hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 292/TB-UBND ngày 09/4/2008 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây.

- Thông báo kết quả công khai về việc xét đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân số 369/TB-UBND ngày 05/5/2008 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây.

- Tờ trình số 180/TTr-UBND ngày 05/5/2008 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân. Đính kèm danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

- Biên bản vắng mặt lần 01 và lần 02 do Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây lập ngày 02/10/2008 và ngày 08/10/2008 về việc bà Nguyễn Thị Bốn và ông Nguyễn Thành Long không cho ông D mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

- Ngày 12/5/2009 Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây lập Tờ trình số 229/TTr-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Khoản 2 Điều 11, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

- Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở do Công ty TNHH ĐĐXD TM Hưng Thịnh lập ngày 21/01/2008.

- Phiếu công khai thông tin hiện trạng nhà, đất do ông Nguyễn Văn D lập ngày 20/3/2006, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây ngày 18/9/2008.

- Ngày 17/6/2010 Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 1774/PC-UBND.

- Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H đã thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Chi cục thuế huyện Bình Chánh (Đính kèm Thông báo nộp tiền sử dụng đất. Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà – đất).

Ngày 17/6/2010, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00411 cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H diện tích 160,7m² thửa 708, tờ bản đồ số 27 (tài liệu BĐĐC).

Đính kèm bộ hồ sơ lưu, sao lục tại Văn phòng Đ ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh, số bút lục 7258 ngày 08/6/2015.

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00411 cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H là cấp đúng trình tự thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì bận công việc nên bà xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam kết sẽ không khiếu nại về sự vắng mặt của bà.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H gồm có ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thụy Xuân K, bà Nguyễn Thụy Hải L và ông Nguyễn Hải Đ đòi hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với bà Nguyễn Thị N.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị H đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị H có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H gồm có ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thụy Xuân K, bà Nguyễn Thụy Hải L và ông Nguyễn Hải Đ.

Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H gồm có ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thụy Xuân K, bà Nguyễn Thụy Hải L và ông Nguyễn Hải Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị H và ông Huỳnh Hữu L số tiền là 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 10/7/2017 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn các ông bà Nguyễn Văn D, Nguyễn Thụy Xuân K (ông D, bà K do ông Đ đại diện), Nguyễn Thụy Hải L, Nguyễn Hải Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Hữu L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 25/7/2017 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo

Bà H, ông L không rút đơn kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút quyết định kháng nghị.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Những người kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do ông D đã mất năng lực hành vi dân sự từ năm 2005 khi bị tai nạn mổ lấy máu tụ ở đầu; yêu cầu giám định chữ số, chữ viết của bà N ở giấy tính tiền phía sau hộ khẩu ông D, giám định lại tình trạng sức khỏe của ông D; triệu tập văn phòng công chứng An Lạc tham gia tố tụng; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông L, bà H.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông L, bà H đề nghị hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như yêu cầu của những người kháng cáo và cấp sơ thẩm không có quyết định tiếp tục giải quyết vụ án sau khi tạm đình chỉ.

Bà V đại diện bị đơn và luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, chấp nhận kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH

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

Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét cho đến nay không có quyết định nào xác định ông D mất năng lực hành vi dân sự nên các giấy tờ tặng cho, ủy quyền của ông D đều có giá trị pháp lý vì đã được công chứng hợp lệ. Cũng không cần thiết phải giám định sức khỏe của ông D trong vụ án này.

Xét việc giám định chữ viết, chữ số nguyên đơn xác định do bà N viết. Nếu kết luận giám định đúng do bà N viết cũng không làm thay đổi bản chất vụ án, không chứng minh được bà H không bán nhà đất cho bà N vì tờ giấy này không ghi ngày tháng năm. Tại cấp phúc thẩm phía nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ gì mới để giám định nên yêu cầu giám định lại Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Xét tòa sơ thẩm không đưa văn phòng công chứng An Lạc tham gia tố tụng là có thiếu sót do nguyên đơn có yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà H với bà N. Tuy nhiên việc mua bán nhà đất đã hoàn tất, sang tên cho bà N nên tòa sơ thẩm đã đưa Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh tham gia tố tụng. Sai sót này không nghiêm trọng, không tới mức phải hủy án sơ thẩm, tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Việc tòa sơ thẩm không ban hành quyết định tiếp tục giải quyết vụ án sau khi tạm đình chỉ từ năm 2014 nên không vi phạm tố tụng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do vậy kháng cáo của các đương sự yêu cầu hủy án sơ thẩm không được chấp nhận.

Xét hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002750/HĐGD ký ngày 09/12/2011 tại Văn phòng công chứng An Lạc giữa bà H với bà N đối với nhà đất 2/5B tổ 2, Ấp 3 xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh các bên đã thực hiện đúng trình tự theo luật định. Thực tế đôi bên cũng đã giao tiền, giao nhà đất cho nhau xong.

Phía nguyên đơn khởi kiện và khaiáng cáo cho rằng thực chất các bên giao dịch vay tiền còn ký hợp đồng mua bán chỉ là hình thức nhưng bị đơn bà N không thừa nhận. Phía nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật.

Kháng cáo của phía nguyên đơn không được chấp nhận.

Xét hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa bà H với bà H, ông L ngày 13/10/2008 chỉ là giấy tay, tại thời điểm này phía bà H chưa được cấp giấy chứng nhận theo quy định. Sau khi được cấp giấy chứng nhận ngày 17/6/2010 các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định mà bà H thế chấp cho Ngân hàng, sau đó không có tiền giải chấp nên đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất cho bà N.

Tòa sơ thẩm đã định giá phần đất tranh chấp thì giá trị thấp hơn giá chuyển nhượng nên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H hoàn trả lại số tiền đã nhận là 480.000.000 đồng cho bà H, ông L là có căn cứ, đúng pháp luật.

Kháng cáo của bà H, ông L và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H, ông L không được chấp nhận.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà H, ông L chỉ yêu cầu các thừa kế của bà H thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 159m² mà bà H đã ký với bà N, ông L theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2008 và cam kết ngày 29/7/2010. Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này mà tính án phí có giá ngạch đối với bà H là không đúng quy định. Bà H chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có căn cứ đúng pháp luật được chấp nhận. Cần sửa một phần án sơ thẩm về án phí.

Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: các bên chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 137, 305, 450, 451, 453 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ vào Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông bà Nguyễn Văn D, Nguyễn Thụy Xuân K, Nguyễn Thụy Hải L, Nguyễn Hải Đ, Phạm Thị H, Huỳnh Hữu L.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa một phần án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H gồm ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thụy Xuân K, bà Nguyễn Thụy Hải L và ông Nguyễn Hải Đ đòi hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với bà Nguyễn Thị N.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị H đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị H có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H gồm ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thụy Xuân K, bà Nguyễn Thụy Hải L và ông Nguyễn Hải Đ.

Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thụy Xuân K, bà Nguyễn Thụy Hải L và ông Nguyễn Hải Đ có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Phạm Thị H và ông Huỳnh Hữu L số tiền là 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thụy Xuân K, bà Nguyễn Thụy Hải L và ông Nguyễn Hải Đ cùng phải chịu 23.400.000 đồng (Hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.125.000 đồng theo biên lai thu số AC/2011/01700 ngày 24/12/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, còn phải nộp tiếp 13.275.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Bà Phạm Thị H phải chịu 200.000 đồng (H trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.301.000 theo biên lai thu số AE/2012/05372 ngày 01/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Bà H được nhận lại 14.101.000 đồng (Mười bốn triệu một trăm lẻ một nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thụy Xuân K, bà Nguyễn Thụy Hải L và ông Nguyễn Hải Đ, bà Phạm Thị H và ông Huỳnh Hữu L mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo các biên lai thu số AA/2016/0022406, AA/2016/0022407, AA/2016/0022408, AA/2016/0022409, AA/2016/0022410, AA/2016/0022411 cùng ngày 12/7/2017 và AA/2017/0030049, AA/2017/0030050, AA/2017/0030051, AA/2017/0030052, AA/2017/0030053 ngày 01/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

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

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 TP.HCM;
- TAND Q.Bình Chánh;
- Chi cục THADS Q.Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang