

Bản án số: 599/2023/DS-PT

Ngày: 29 - 8 - 2023

V/v Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi nhà
đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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: Ông Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi nhà đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1698/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1998/2023/QĐPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Baudron Jean Y - Sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: số F Charles B T, F.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Văn K, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: số F đường B, tổ A, khu phố A, thị trấn H, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trương Vinh Q – Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Địa chỉ: 5 M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn:* Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thúy Y1 (chết năm 2011).

Bà Nguyễn Thúy Ly L - Sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: số A Đ, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Ngọc V - Sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 61/1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Cao Thị Ngọc X- Sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: số A Đ, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ánh H - Sinh năm: 1964 (xin vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Ánh H - Sinh năm : 1964 (xin vắng mặt).

4. Bà Tô Thị Thùy L1 - Sinh năm : 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số E đường C, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Lê Văn S - Sinh năm: 1960 (vắng mặt).

6. Bà Vũ Thị Xuân T - Sinh năm: 1964 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số A Đ, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Phan Khắc T1 - Sinh năm 1972 (vắng mặt)

8. Bà Nguyễn Thị Thanh X1 - Sinh năm: 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số D đường số A, Khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà X1: Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Phòng 02.04 L, Tòa nhà N - số C T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Trần Ngọc T2 - Sinh năm 1979 (vắng mặt)

10. Trương Thị Bích L2 - Sinh năm: 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số E B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

11. Ông Hồ Văn K1 (vắng mặt)

Địa chỉ: số A L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Nguyễn Trần Quỳnh P (vắng mặt)

Địa chỉ: số C V, Khu phố C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1 và bà P: Ông Trần Văn T3, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: số F Đường số H, Khu phố A, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Trần Công Q1 - Sinh năm: 1972 (vắng mặt)

14. Bà Phạm Ngọc Anh T4 - Sinh năm: 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 3 N, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q1, bà T4: Ông Nguyễn Xuân H1 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Phòng 02.04 L, Tòa nhà N - số C T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Ông Thạch Quang V1 - Sinh năm: 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: số A Đ, phường T, T, TP . Hồ Chí Minh

16. Ủy ban nhân dân Thành phố T.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Phương A - Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường thành phố T (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số A T, phường T B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Baudron Jean Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện,, Đơn yêu cầu bổ sung, bản tự khai và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 353,8m² tại đường Đ, phường T, quận T, TP . do ông Baudron Jean Y (nguyên đơn) được thừa kế từ mẹ là bà Dương Thị B theo Bản án số 2406/DSST ngày 09/11/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận thừa kế phần đất trên, nguyên đơn có nhờ bà Nguyễn Thúy Y1 giữ nhà đất giùm, hai bên chỉ nói miệng từ năm 2004 cho đến năm 2009.

Ngày 06/12/2007, nguyên đơn có lập giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy Y1 (có hợp pháp hóa lãnh sự) để bà Y1 thay mặt nguyên đơn chuyển nhượng 150m² trên tổng diện tích 353,8m² cho ông Lê Văn S và bà Vũ Thị Xuân T, giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn chưa nhận được.

Đối với phần đất còn lại bà Nguyễn Thúy Y1 tự ý chuyển nhượng cho những người khác, nguyên đơn không biết.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thúy Y1 (đã chết) và ông Lê Văn S vì đây là hợp đồng giấy tay không có công chứng.

- Buộc bà Nguyễn Thúy Y1 (đã chết, có bà Nguyễn Thúy Ly L thừa kế) giao trả lại nhà đất số 163/19 (số cũ A) Đ, phường T, quận T vì trước đây bà Y1 đã ký tên cam kết giao lại cho nguyên đơn tại Ủy ban nhân dân phường B4, quận T ngày 20/6/2008. Tuy nhiên hiện nay bà Ly L đã ly hôn với chồng là ông Thạch Quang V1, và bà Nguyễn Thúy Ly L đã đi định cư ở nước ngoài, nguyên đơn đang làm thủ tục gửi tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T trực xuất ông Thạch Quang V1 ra khỏi nhà, để trả nhà lại cho nguyên đơn.

- Hủy giấy ủy quyền ngày 06/12/2007 của nguyên đơn cho bà Nguyễn Thúy Y1 (có hợp pháp hóa lãnh sự) đại diện và thay mặt nguyên đơn làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất 150m² trong tổng diện tích 353,8m² mà nguyên đơn được thừa kế do nguyên đơn không hiểu pháp luật Việt Nam nên làm ủy quyền này là sai pháp luật.

- Đối với những phần nhà đất của ông Hồ Văn K1 và bà Nguyễn Trần Quỳnh P. Do nguyên đơn không bán đất cho ông K1, bà P nên nguyên đơn sẽ hoàn trả giá trị xây dựng lại cho ông K1 bà P theo biên bản định giá của Tòa án hoặc bán lại phần đất cho vợ chồng ông K1 theo giá do Tòa án định giá.

- Đối với phần đất của vợ chồng ông S, bà T và những người liên quan, nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông S, bà T và những người liên quan đền bù lại cho nguyên đơn theo giá trị do nhà nước định giá.

- Đối với phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Khắc T1 nguyên đơn đồng ý bán lại cho vợ chồng ông T1 theo giá do Tòa án định giá.

- Đối với phần đất đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị X, nguyên đơn yêu cầu bà X trả lại phần đất này cho nguyên đơn do việc mua bán bằng giấy tay và không có ý kiến của ông Baudron Jean Y nên không hợp pháp.

Theo bị đơn bà Nguyễn Thúy Y1 (chết 2011) có “Bản tự khai ngày 15/3/2010 trình bày:

Bà Y1 và ông B1 chung sống với nhau từ năm 1992, có một con chung là Nguyễn Thúy Ly L. Từ sau khi Tòa án giải quyết cho ông B1 thừa kế 358.3m² đất, bà yên được giao quản lý. Bà Y1 có xin và được ông B1 đồng ý cho bán căn nhà tạm do ông B1 cất cho ở cùng diện tích đất 100m² cho bà Cao Ngọc X với giá 300.000.000 đồng, có giấy đồng ý ngày 31/3/2008; số tiền này bà Y1 trả nợ, còn lại cất tạm căn nhà bên cạnh phần đất đã bán hiện đang ở. Cũng trong năm 2007 ông B1 kêu bà Y1 bán phần đất 150m² cho ông Cao Văn S1 với giá 480 triệu đồng và ông B1 cho ông Trần Ngọc V là anh của vợ ông B1 nhận tiền. Phần nhà đất còn lại hiện mẹ con bà Y1 đang ở diện tích 108m² nên không thể đồng ý trả lại cho ông B1.

Bà Nguyễn Thúy Ly L kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Thúy Y1 trình bày: Mẹ bà bà Nguyễn Thúy Y1 chỉ có mình bà là con ruột, ngoài ra không có người con nào khác; ông bà ngoại bà đã chết lúc mẹ bà còn nhỏ. Đối với phần đất mẹ bà bán cho ông S1 là nguyên đơn đã ủy quyền, do ông V là em ruột của vợ chính thức của nguyên đơn nhận tiền. Giấy ủy quyền ngày 06/12/2007 là do ý chí của nguyên đơn, việc mua bán do nguyên đơn thương lượng nên bà không biết và không có ý kiến. Đối với phần đất đã bán cho bà Cao Thị X, năm đó bà bệnh nặng cần tiền chữa bệnh nên mẹ bà có xin nguyên đơn bán đất để có tiền trị bệnh cho bà, còn lại mẹ bà vay mượn thêm để xây cất nhà số A (số cũ A) Đ, phường T, quận T. Do đó, số tiền để xây nhà 163/19 (số cũ A) Đ, phường T, quận T do mẹ bà bán đất cho bà X và để dành mà có. Nay nguyên đơn yêu cầu trả lại nhà 163/19 (số cũ A) Đ, phường T, quận T bà không đồng ý, nếu trả thì yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền xây dựng và công sức giữ gìn đất từ 2004 cho đến nay. Nguyên đơn cho rằng có gửi 6.000 euro cho mẹ bà xây nhà là không đúng sự thật. Việc mẹ bà có làm đơn đồng ý

giao nhà cho nguyên đơn là không đúng vì mẹ bà đang sống ở phường T nên không thể làm xác nhận ở Phường B, quận T. Bà Nguyễn Thúy Ly L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Ngọc V trình bày: Tháng 12/2007, bà Y1 bán cho ông Lê Văn S phần đất số 1/69B khu phố B, phường T, quận T số tiền 480.000.000 đồng. Theo yêu cầu của ông B1 nguyên đơn cùng vợ là bà Trần Thị Ngọc D, ông nhận số tiền trên để xây căn nhà 6 N, Phường E, quận B và đứng tên dùm cho vợ chồng nguyên đơn (phần đất do mẹ tôi cho vợ chồng nguyên đơn). Sau khi xây xong, vợ chồng nguyên đơn đã bán căn nhà.

Bà Cao Thị X trình bày: Năm 2007, bà Y1 có bán cho bà phần đất có diện tích 100m² trên đất có nhà cũ của bà Y1 đang ở, sau đó nhà này đã bị tháo dỡ. Việc mua bán này nguyên đơn có biết do bà Y1 có báo qua điện thoại, đồng thời bà Y1 có đưa cho bà văn bản của nguyên đơn gửi cho bà Y1 ngày 31/3/2008 có nội dung nguyên đơn cho bà Y1 100m² nên tôi mới mua với giá 390.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho bà Y1.

Nay nguyên đơn khởi kiện bà không đồng ý vì trước đây bà mua có sự đồng ý của nguyên đơn, nên nếu nguyên đơn lấy lại đất bà yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bà giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường.

Bà Nguyễn Ánh H và Tô Thị Thùy L1 trình bày: Bà mua của bà X 01 nền nhà diện tích 5m x 18,2m tại địa chỉ 1 Đ, Khu phố E, phường T, quận T số tiền 800.000.000 đồng và để cho con gái là Tô Thị Thùy L1 đứng tên. Nay nếu nguyên đơn đòi lại đất bà đề nghị buộc nguyên đơn trả lại tiền cho bà theo giá thị trường hiện nay.

Bà Vũ Thị Xuân T và ông Lê Văn S trình bày: Khi nguyên đơn muốn bán thửa đất nêu trên với giá 3.000.000 đồng/m² thông qua bà Y1 (là vợ nguyên đơn) tôi đã liên hệ trực tiếp với nguyên đơn lúc đó đang cư trú tại Pháp qua số điện thoại 0033611723460 có sự chứng kiến của ông Trần Ngọc V tại nhà ông V và ông B1 đồng ý bán cho tôi với giá 3.000.000 đồng/m² và ông V là người đại diện cho ông B2 nhận tiền cọc 10.000.000 đồng ngày 01/12/2007.

Ngày 04/12/2007 ông Trần Ngọc V và bà Nguyễn Thúy Y1 có lập hợp đồng cam kết mua bán nhà ở đất ở giấy tay và cùng ký nhận số tiền 240.000.000 đồng, lúc giao nhận tiền chúng tôi có nói chuyện điện thoại với vợ chồng ông B1 tại Pháp thông qua số điện thoại bàn nhà tôi là 08.8961524 và nguyên đơn đồng ý nên tôi tiến hành giao tiền. Nguyên đơn nói là sẽ gửi giấy ủy quyền cho bà Y1 để làm thủ tục mua bán theo quy định nhà nước.

Ngày 19/12/2007, ông được nhận giấy ủy quyền của ông B1 nội dung là ông B1 ủy quyền cho bà Y1 thay mặt ông bán phần đất có diện tích 144m² và tôi

có nói chuyện điện thoại trực tiếp với nguyên đơn thông qua số điện thoại bàn nhà ông, ông B1 đồng ý nên ông giao cho bà Y1 phần tiền còn lại của hợp đồng là 240.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền trên bà Y1 giao ngay trước mặt tôi cho ông Trần Ngọc V với mục đích ông V dùng số tiền này để xây nhà cho bà D là vợ ông B1.

Ngày 12/6/2008, vợ chồng nguyên đơn từ Pháp về Việt Nam bàn giao đất và xác nhận việc mua bán, sang nhượng này tại phường T. Khi giao đất không tiến hành được do có sự cản trở của bà Cao Thị Ngọc X. Ông B1 làm đơn khiếu nại nhờ phường can thiệp và xác nhận có sự giao dịch mua bán này tại phường T trong tờ khiếu nại và biên bản làm việc ngày 17/6/2008.

Ông đã mua đất có sự thống nhất giao dịch giữa ông và nguyên đơn ông B1 và thực hiện giao tiền đúng lời cam kết với nhau trong sự tự nguyện và công bằng. Nguyên đơn đã giao đất cho tôi và nhận đủ số tiền mua bán 480.000.000 đồng. Nên tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Phan Khắc T1 và bà Nguyễn Thị Thanh X1 có ông Nguyễn Xuân H1 đại diện trình bày: Ngày 15/5/2009 tại Phòng C1, ông T1 và bà X1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà T, ông S 71,2m² tọa lạc tại thửa 533 tờ bản đồ số 42 phường T, quận T theo GCNQSD đất số H00213 ngày 09/02/2009 do Ủy ban nhân dân quận T cấp; đăng ký thay đổi ngày 08/5/2009. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, nhưng thực tế là 770.000.000 đồng theo hợp đồng giấy tay ngày 23/3/2009. Ông T1, bà X1 đã thanh toán xong và đã được Phòng Tài nguyên và môi trường quận T đăng bộ ngày 04/6/2009.

Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì ông đã mua bán hợp pháp ngay tình theo quy định pháp luật. Trong trường hợp yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận tôi yêu cầu Tòa án xét yếu tố lỗi của các bên để xác định trách nhiệm bồi thường. Ngoài ra ông yêu cầu Tòa án xác định lại yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu hủy giấy ủy quyền hay yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Trần Ngọc T2 và bà Trương Thị Bích L2 có bản tự khai: Ngày 16/5/2009 vợ chồng ông ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà T, ông S 71,1m² tọa lạc tại thửa 535 tờ bản đồ số 42 phường T, quận T. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, nhưng thực tế là 770.000.000 đồng theo hợp đồng giấy tay ngày 23/3/2009. Sau đó vợ chồng ông chuyển nhượng lại cho ông Trần Công Q1 và bà Phạm Ngọc Anh T4 theo hợp đồng chuyển nhượng số 4209, G chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng nhưng thực tế là 900.000.000 đồng. Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn do tôi mua bán hợp pháp ngay tình.

Ông Trần Công Q1 và bà Phạm Ngọc Anh T4 có ông Nguyễn Xuân H1 đại diện: Ngày 25/02/2011 vợ chồng ông ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của

ông Trần Ngọc T2 và bà Trương Thị Bích L2 71,1m² tọa lạc tại thửa 535 tờ bản đồ số 42, phường T, quận T theo GCNQSD đất số CH00657 ngày 04/5/2009 do Ủy ban nhân dân quận T cấp; Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng; đăng ký thay đổi ngày 16/5/2011. Ngày 10/8/2011 vợ chồng ông chuyển nhượng tài sản trên cho ông Hồ Văn K1. Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn do tôi mua bán hợp pháp ngay tình.

Ông Hồ Văn K1 và bà Nguyễn Trần Quỳnh P có bà Trần Bích H2 đại diện: Ngày 24/8/2011 tại Phòng C1, gia đình ông bà ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Trần Công Q1 và bà Phạm Ngọc A1 Thụy miếng đất tọa lạc tại thửa 535 tờ bản đồ số 42, lô A, quận T theo GCNQSD đất số CH00970 ngày 16/5/2011 do UBND quận T cấp; đăng ký thay đổi ngày 10/10/2011 và đã xây dựng nhà theo Giấy phép số 4307 ngày 26/12/2011. Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tôi yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết quyền lợi của tôi vì tôi mua bán hợp pháp; xây nhà dựa theo giấy phép xây dựng do Nhà nước cấp nên quyền lợi của tôi phải được bảo vệ.

Ủy ban nhân dân quận T có bà Nguyễn Thị Thanh N đại diện: Nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích 353,8m², trên đất có căn nhà số A đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Baudron Jean Y (do bà Nguyễn Thúy Y1 là đại diện) được hưởng từ mẹ là bà Dương Thị B theo Bản án số 2406/DSST ngày 09/11/2004 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

+ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn S: Tháng 3/2004 bà Y1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn S một phần đất diện tích 152m² (hợp đồng mua bán đất tự lập ngày 05/3/2004, tờ cam kết của bà Y1 có xác nhận của UBND phường T ngày 28/11/2008, giấy ủy quyền của ông Baudron Jean Y lập ngày 06/12/2007 có chứng thực của Phòng tư pháp Quận 9 ngày 26/12/2007).

Ngày 05/10/2008, ông S có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND phường T. Ngày 20/10/2008, UBND phường T xác nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho ông S. Ngày 05/12/2008, ông S nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND quận T.

Ngày 09/02/2009, UBND quận T cấp GCNQSD đất số AN 374277 cho ông Lê Văn S và bà Vũ Thị Xuân T, công nhận diện tích đất 121,6m², diện tích đất trồng cây hàng năm khác 20,7m² theo khoản 1 Điều 34 Luật đất đai năm 2003.

+ Quá trình chuyển nhượng đất cho ông Hồ Văn K1: Cùng năm 2009 ông S, bà T thỏa thuận phân chia đất – theo đó bà T sử dụng một phần đất diện tích 77,1m² (trong đó có 60,6m² đất ở đô thị và 10,5m² đất trồng cây hàng năm khác) theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 5536 ngày 06/3/2009 và Thỏa thuận điều chỉnh hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7613 ngày 25/3/2009

tại Phòng công chứng số C Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T đã được UBND quận T cấp GCNQSD đất số AP 648049 ngày 04/5/2009.

Tháng 5/2009, bà T chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 13260 ngày 10/5/2009 tại Phòng công chứng số 3 Thành phố C1, đăng ký thay đổi ngày 04/6/2009.

Năm 2011, ông T2 và bà Trương Thị Bích L2 chuyển nhượng đất cho ông Trần Công Q1 và bà Phạm Ngọc Anh T4 và ông Q1, bà T4 đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp GCNQSD đất số BĐ 942047 ngày 16/5/2011.

Cùng năm 2011, ông Q1, bà T4 chuyển nhượng đất cho ông Hồ Văn K1 và bà Nguyễn Trần Quỳnh P và ông K1, bà P đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp GCNQSD đất số BG 273984, BG 273985 ngày 10/10/2011. Ông K1, bà P đã xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số 4307 ngày 26/12/2011 và Điều chỉnh giấy phép số 70 ngày 20/3/2012 của Ủy ban nhân dân quận T. Ông K1, bà P thế chấp GCNQSD đất số BG 273984, BG 273985 ngày 10/10/2011 cho Ngân hàng N1 – chi nhánh T6 (đăng ký bảo đảm tại Văn phòng đăng ký QSD đất ngày 07/02/2013).

+ Quá trình chuyển nhượng đất cho ông Phan Khắc T1: Phần đất còn lại diện tích 71,2m² (trong đó có 61m² đất ở đô thị và 10,2m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc GCNQSD đất số AN 374277 ngày 09/02/2009 cấp cho ông S, bà T đã chuyển nhượng cho ông Phan Khắc T1 và bà Nguyễn Thị Thanh X1. Đăng ký thay đổi tại UBND quận T ngày 04/6/2009. Ông T1, bà X1 đã được UBND quận T cấp Giấy phép xây dựng số 1973 ngày 30/9/2011 nhưng chưa xây dựng nhà.

+ Việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp: Sau khi xem xét đơn khiếu nại của ông Phùng Văn K (là đại diện ủy quyền của ông B1 Jean Yves), kiểm tra hồ sơ lưu trữ Ủy ban nhân dân quận T phát hiện: Ngày 20/10/2008, UBND phường T xác nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho ông S với nội dung “năm 2007 ông Baudron J Yves ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy Y1 chuyển nhượng một phần đất cho ông Lê Văn S sử dụng (Giấy ủy quyền ngày 06/12/2007)”. Như vậy, nội dung khai trình nhận chuyển nhượng tháng 3/2004 của ông S không phù hợp với xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T. Do đó:

- Ngày 29/11/2013, Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 7020/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy GCNQSD đất số AN 374277 ngày 09/02/2009 cấp cho ông S, bà T; đăng ký thay đổi ngày 08/5/2009 và ngày 04/6/2009 cho ông Phan Khắc T1 và bà Nguyễn Thị Thanh X1.

Lý do: Không thuộc đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vì nhận chuyển nhượng bằng giấy tay năm 2007 (sau ngày 01/7/2004).

- Ngày 29/11/2013, Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 7021/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số AP 648049 ngày 04/5/2009 cấp cho bà Vũ Thị Xuân T; đăng ký thay đổi ngày 04/6/2009 cho ông Trần Ngọc T2; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BD 942047 ngày 16/5/2011 cấp cho ông Trần Công Q1 và bà Phạm Ngọc Anh T4; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BG 273984 ngày 10/10/2011 cấp cho bà Nguyễn Trần Quỳnh P; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BG 273985 ngày 10/10/2011 cấp cho ông Hồ Văn K1.

Lý do: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất cấp lần đầu đã bị thu hồi và không thuộc đối tượng được cấp giấy chứng nhận do chuyển nhượng bằng giấy tay năm 2007 (sau ngày 01/7/2004).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1689/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Baudron Jean Y.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thúy Y1 (đã chết năm 2011), do bà Nguyễn Thúy Ly L kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và những người đang cư trú phải giao trả lại cho nguyên đơn ông Baudron J Yves phần nhà đất tại số A (số cũ A) Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh - vị trí khu 1, diện tích 96,7m² theo “Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh” ngày 24/01/2014 của trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H; do ông B1 Jean Yves được hưởng thừa kế theo Bản án số 2406/DSST ngày 09/11/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; hiện do bà Nguyễn Thúy Ly L (con bà Nguyễn Thúy Y1) đã đi nước ngoài và ông Thạch Quang V1 là chồng của bà Ly L nhưng đã ly hôn, đang quản lý sử dụng. Thời hạn giao nhà là 02 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn ông Baudron Jean Y cho bà Nguyễn Thúy Ly L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và những người đang cư trú số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng để di dời trả lại nhà đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Baudron Jean Y, về yêu cầu Tòa án hủy việc chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thúy Y1 (đã chết) với ông Lê Văn S và giữa bà Nguyễn Thúy Y1 với bà Cao Thị Ngọc X để buộc bị đơn bà Nguyễn Thúy Y1 (đã chết năm 2011) do bà Nguyễn Thúy Ly L kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải giao trả nguyên đơn ông B1 toàn bộ nhà đất tổng diện tích 353,8m² (Theo “Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh” ngày 24/01/2014 của trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H diện tích là 339,5m²) tại số 163/19 (số cũ là A) đường Đ, phường T, quận T nay là Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn được thừa kế tại

Bản án số 2406/DSST ngày 09/11/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/10/2022, nguyên đơn là ông Baudron Jean Y kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Baudron Jean Y (có ông Phùng Văn K đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông ông B1 Jean Yves về việc hủy việc chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thúy Y1 (đã chết) với ông Lê Văn S và giữa bà Nguyễn Thúy Y1 với bà Cao Thị Ngọc X để buộc bị đơn bà Nguyễn Thúy Y1 (đã chết năm 2011) có bà Nguyễn Thúy Ly L kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải giao trả nguyên đơn ông B1 toàn bộ nhà đất tổng diện tích 353,8m² (Theo “Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh” ngày 24/01/2014 của trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H diện tích là 339,5m²) tại số 163/19 (số cũ là A) đường Đ, phường T, quận T nay là Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn được thừa kế tại Bản án số 2406/DSST ngày 09/11/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Lý do vì các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là gian dối, bởi lẽ tại thời điểm giao dịch đất thuộc quyền sử dụng của mẹ ông B1 đã chết, chưa chia thừa kế nên bà Y1 không có tư cách chuyển nhượng. Ông B1 cũng không có văn bản chấp thuận cho bà Y1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các giao dịch này không đúng quy định pháp luật, hình thức giao dịch cũng không tuân thủ pháp luật khi không có công chứng, chứng thực.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Trương Vinh Q phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì quan hệ giao dịch giữa bà Y1 với ông S không hợp pháp. Theo giấy mua bán nhà đất ngày 05/3/2004, hợp đồng mua bán đất ngày 05/3/2004, hợp đồng cam kết mua bán nhà ở, đất ngày 04/12/2007, giấy bán đất ngày 05/3/2004 có chữ ký của bà Y1 thể hiện ngày giao dịch không thống nhất, các chữ ký chữ viết của bà Y1, ông V (với tư cách là người nhận tiền) trong các văn bản này cũng không giống nhau nhưng chưa được bản án của Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Qua các tài liệu này thể hiện, ông S biết đất không phải của bà Y1 mà là của nguyên đơn nhưng ông S vẫn ký nhận chuyển nhượng là trái pháp

luật. Giấy ủy quyền của ông B1 được hợp pháp hóa lãnh sự sau ngày các bên giao dịch. Các giao dịch này đã vi phạm vi phạm Điều 50, Điều 106 Luật Đất đai 2003. Năm 2008, ông Baudron Jean Y đã phát hiện sự việc và kéo dài đến nay. Trong thời gian này, ông S đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và chuyển nhượng ngay tài sản tranh chấp cho những người khác là không đúng, có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y1 với bà X, bà Y1 thừa nhận ông B1 Jean Yves chỉ cho bà 100m² đất để ở, không cho phép chuyển nhượng; đồng thời bà X cũng biết đất là của ông B1 Jean Yves nhưng vẫn ký nhận chuyển nhượng là trái pháp luật. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện liên quan các giao dịch này của ông Baudron Jean Y là không phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh X1, ông Trần Công Q1 và bà Phạm Ngọc Anh T4 (đều do ông Nguyễn Xuân H1 đại diện theo ủy quyền); ông Hồ Văn K1 và bà Nguyễn Trần Quỳnh P (đều do ông Trần Văn T3 đại diện theo ủy quyền) thống nhất không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì ông Baudron Jean Y đã đồng ý cho bà Y1 chuyển nhượng đất thể hiện tại thư gửi ngày 31/3/2008 của chính nguyên đơn và sự thừa nhận của ông B1 Jean Yves tại Biên bản làm việc ngày 17/6/2008 tại Ủy ban nhân dân phường T. Do đó, việc chuyển nhượng giữa bà Y1 với ông S là đúng quy định pháp luật, ý chí của nguyên đơn. Ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh X1, ông Trần Công Q1, bà Phạm Ngọc Anh T4, ông Hồ Văn K1 và bà Nguyễn Trần Quỳnh P là hợp pháp, ngay tình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị Thùy L1 không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì việc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà X là ngay tình, đúng quy định của pháp luật.

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 chấp hành pháp luật: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ,

đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Thúy Y1 là bà Nguyễn Thúy Ly L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn S, ông Trần Ngọc T2, bà Trương Thị Bích L2 và ông Thạch Quang V1, đều vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc V, bà Cao Thị Ngọc X, bà Nguyễn Ánh H, bà Vũ Thị Xuân T và Ủy ban nhân dân thành phố T, đều xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Tại Bản án dân sự số 2406/DSST ngày 09/11/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật có nội dung: “Di sản thừa kế của bà Dương Thị B để lại là diện tích đất 300m², các thừa kế của bà Dương Thị B gồm: Ông Nguyễn Văn H3, Bauron Jean Y2 (do bà Nguyễn Thúy Y1 đại diện), anh Dương Văn S2 và chị Dương Kim C, mỗi người được hưởng quyền sử dụng đất là 75m²; Bác yêu cầu của ông H3, anh S2, chị C đòi được sử dụng căn nhà 1/69^c đường Đ, phường T, T; Bà Nguyễn Thúy Y1 là đại diện B5 được sử dụng 353,8m² đất trong đó có căn nhà số A đường Đ, phường T, T”. Căn cứ theo bản án nêu trên thì phần nhà, đất có diện tích 353,8m² (đo đạc thực tế là 339,5m²) tại số A (số cũ là A) đường Đ, phường T, thành phố T (quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông Baudron Jean Y, và ông Baudron Jean Y đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy Y1 quản lý, sử dụng nhà, đất này.

[3] Quá trình quản lý, sử dụng, bà Y1 đã chuyển nhượng nhà, đất trên như sau:

- Tháng 10/2007, bà Y1 đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị Ngọc X phần đất có diện tích 100m²/353,8m² (ngang 5,5m; dài 18,2m) tại số A đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 30/10/2007. Ngày 26/4/2012, bà X đã ký “Hợp đồng mua bán nhà (đặt cọc)” với bà Tô Thị Thùy L1 về việc mua bán nhà căn nhà số A đường Đ, phường T, quận T đối với diện tích nhà đất này.

- Sau đó, bà Y1 tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích 152m² cho ông Lê Văn S. Cụ thể theo “Giấy mua bán nhà đất” ngày 05/3/2004, “Hợp đồng cam kết mua bán nhà ở - đất ở” ngày 4/12/2007 có nội dung: Trong thời gian từ ngày 04/11/2007 đến ngày 04/01/2008 bà Y1 và ông Trần Ngọc V (là bên A) đã cùng ông Lê Văn S (là bên B, chuyển nhượng cho nhau một phần nhà và đất với diện tích 152m² tại số A khu phố B, phường T, quận T. Và bên A cam kết sẽ cung cấp bên B giấy ủy quyền bán một phần nhà ở và đất ở của ông Baudron Jean Y

cho bà Y1 bán trong thời hạn 03 tháng.

Ngày 28/11/2008 bà Nguyễn Thúy Y1 tiếp tục có “Tờ cam kết” có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T, nội dung “tôi cam kết xác thực việc mua bán giữa tôi và ông Lê Văn S ngày 5/3/2004 hoàn toàn là sự thật đồng thời phần đất mà tôi đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn S ngày 5/3/2004 là thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn S” (diện tích xác thực tại “Tờ cam kết” là 142,3m²).

- Phần diện tích còn lại (sau khi trừ đi diện tích đã chuyển nhượng) là 101m² (đo đạc thực tế là 96,7m²) là nhà, đất tại số 163/19 Đặng Văn B3, do bà Y1 quản lý, sử dụng. Hiện nay bà Y1 đã chết, bà Nguyễn Thúy Ly L (con bà Y1) đi nước ngoài, ông Thạch Quang V1 (chồng bà L nhưng đã ly hôn) đang ở tại căn nhà này.

[4] Theo “Giấy ủy quyền” ngày 06/12/2007 tại T (Pháp) của nguyên đơn là ông Baudron Jean Y có chứng nhận chữ ký tại Thị trưởng T, dịch sang tiếng Việt do Trưởng phòng Tư pháp Quận 9 chứng thực ngày 26/12/2007 có nội dung: “*Qua đơn này, tôi ủy quyền các quyền của tôi cho bà Nguyễn Thúy Y1 ngụ tại ... để tiến hành thay tôi bán một phần khoảnh đất 150m² trên 353,8m² cùng địa chỉ, bà Nguyễn Thúy Y1 bán cho ông Lê Văn S, số CMND: 021786161 cấp ngày 15 tháng 4 năm 1998 tại Thành phố Hồ Chí Minh ngụ tại A, đường D, phường T, quận T (Việt Nam)*”. Tại “Đơn khởi kiện” và “Bản tự khai” cùng ngày 27/8/2010, chính ông Baudron Jean Y cũng thừa nhận có việc ủy quyền này. Tại thư gửi ngày 31/3/2008 từ Toulouse (nước Pháp) của ông Baudron Jean Y với nội dung: “*Thưa quý ông, ... Hiện nay, tôi đang sở hữu một lô đất rộng 353m²” tại số A B, khu phố A, phường T, quận T (Việt Nam), và tôi đã đồng ý cho bà Nguyễn Thúy Y1 ở tại đó. Tôi đã cho bà Nguyễn Thúy Y1 một phần là 100m² của lô đất trên và tôi cũng cho phép bà Nguyễn Thúy Y1 quyền nhân danh tôi để bán đi 150m² của miếng đất trên. Nay bằng thư này tôi muốn xác nhận lại rằng bà Nguyễn Thúy Y1 hoàn toàn không có quyền một mình quyết định điều gì mà không có sự đồng ý của tôi trên phần đất 103m² còn lại của lô đất ví dụ ...*”. Thư đã được Thị trưởng T5 chứng nhận chữ ký hợp pháp; dịch sang tiếng Việt được Chủ nhiệm Công ty A2 chứng thực số 412/8 ngày 02/5/2008 xác nhận.

Từ các chứng cứ trên thể hiện, ông Baudron Jean Y có ủy quyền cho bà Y1 chuyển nhượng phần diện tích 150m² cho ông S, ngoài ra ông Baudron Jean Y còn tặng cho bà Y1 phần diện tích 100m². Mặc dù, việc bà Y1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X và ông S trước khi ông B1 ủy quyền và tặng cho, nhưng thực tế phần diện tích đất mà bị đơn bà Y1 đã chuyển nhượng cho bà X và cho ông S đều đúng với diện tích đất và ý chí của ông B1 theo nội dung ủy quyền và thư xác nhận như trên. Sau sau khi ký chuyển nhượng, bà X, ông S đã được bà Y1 giao đất để quản lý, sử dụng trên thực tế và các bên tham gia giao dịch không có tranh chấp với nhau. Do đó, ông B1 yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất giữa bà Thúy Y1 với ông S, và giữa bà Thúy Y1 với bà X là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án

cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.[9] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Baudron Jean Y, sinh năm 1947 là người cao tuổi nên được miễn, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Baudron Jean Y.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1689/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 134; Điều 141; Điều 158; Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 187; Điều 190; Điều 195 và Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 3, khoản 4 Điều 186; Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Baudron Jean Y.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thúy Y1 (đã chết năm 2011), do bà Nguyễn Thúy Ly L kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và những người đang cư trú phải giao trả lại cho nguyên đơn ông Baudron J Yves phần nhà đất tại số A (số cũ A) Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh - vị trí khu 1, diện tích 96,7m² theo “Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh” ngày 24/01/2014 của trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H; do ông B1 Jean Yves được hưởng thừa kế theo Bản án số 2406/DSST ngày 09/11/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; hiện do bà Nguyễn Thúy Ly L (con bà Nguyễn Thúy Y1) đã đi nước ngoài và ông Thạch Quang V1 là chồng của bà Ly L nhưng đã ly hôn, đang quản lý sử dụng. Thời hạn giao nhà là 02 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn ông Baudron Jean Y cho bà Nguyễn Thúy Ly L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và những người đang cư trú số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng để đi đòi trả lại nhà đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Baudron Jean Y, về yêu cầu Tòa án hủy việc chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thúy Y1 (đã chết) với ông Lê Văn S và giữa bà Nguyễn Thúy Y1 với bà Cao Thị Ngọc X để buộc bị đơn bà Nguyễn Thúy Y1 (đã chết năm 2011) do bà Nguyễn Thúy Ly L kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải giao trả nguyên đơn ông B1 toàn bộ nhà đất tổng diện tích 353,8m² (Theo “Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh” ngày 24/01/2014 của trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H diện tích là 339,5m²) tại số 163/19 (số cũ là A) đường Đ, phường T, quận T nay là Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn được thừa kế tại Bản án số 2406/DSST ngày 09/11/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Baudron Jean Y được miễn.

Trường hợp bản án 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 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:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (18);
- Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 29b (PPC);

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

(đã ký)

Phan Nhựt Bình