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: 130/2019/DS-PT
Ngày: 25/02/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh

Các thẩm phán:

1/ Bà Mai Thị Mỹ Tiên

2/ Bà Trần Thị Quỳnh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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 Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/02/2019 đến ngày 25/02/2019 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 597/2018/TLPT – DS ngày 27 tháng D năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án số 155/2018/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện I bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 284/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1976 (Có mặt);

Địa chỉ: D6A Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Diệp Hiệp E, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ: G Ấp 1, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1986 (Có mặt);

Địa chỉ: 94 Nguyễn Hữu P, phường Q, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Thái Lâm (Có mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà La Ngọc U, sinh năm 1995 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 32/126 P, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Trẻ La Thành V, sinh năm 2001(Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Anh và người đại diện theo pháp luật của trẻ Huy: Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: D6A Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân huyện I;

Địa chỉ: 394 đường M, thị trấn M, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn M1 – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Xin vắng mặt).

4. Ông La Thông X(Vắng mặt);

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc Y(Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: G Ấp 1, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

7. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

8. Ông Đặng Tấn N, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: A3/DA Ấp 1, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Huỳnh Văn O, sinh năm 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: 32/127 P, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1986 (Có mặt);

Địa chỉ: 94 Nguyễn Hữu P, phường Q, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 16/3/2015 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:

Bà và ông La Thông H1 là vợ chồng. Nguyên vào năm 2001 ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị K phần đất diện tích 75m^2 thuộc thửa

2621 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 06 (K) lượng vàng SJC bằng giấy tay, không có chứng nhận của chính quyền địa pA1. Tại thời điểm mua bán đất với bà K thì bà đang sinh con nhỏ nên để một mình ông H1 đứng tên trên giấy mua bán đất với bà K, còn các giao dịch còn lại (giao tiền) thì bà và ông H1 cùng thực hiện với bà K. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho bà K và nhận nhà đất sử dụng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà có xây dựng một căn nhà trên phần đất này nE1 không xin phép xây dựng để làm nhà xưởng sản xuất. Đến năm 2002 căn nhà được cấp số nhà G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh nE1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Nhà đất này vợ chồng bà dùng để làm nhà xưởng sản xuất nE1 không ở.

Năm 2010 vợ chồng bà có liên lệ với Ủy ban nhân dân xã H để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nE1 không làm được vì Ủy ban nhân dân xã H cho biết chủ đất cũ là bà Phạm Thị K còn nợ tiền thuế quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên được.

Đến năm 20D vợ chồng bà xảy ra mâu thuẫn nên sống ly thân. Trong thời gian vợ chồng sống ly thân, năm 2012 ông H1 tự ý bán toàn bộ nhà đất tại địa chỉ G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Diệp Hiệp E để lấy tiền tiêu xài cá nhân mà không thông qua ý kiến của bà, bà không biết việc mua bán này và cũng không sử dụng số tiền mua bán này.

Sau khi biết việc mua bán nhà đất giữa ông H1 và bà E1 thì bà đã làm đơn khiếu nại gửi cơ quan các cấp. Ngày 18/D/2013 Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện T với vợ chồng bà đến giải quyết, tại đây ông H1 thừa nhận nhà đất này tài sản chung của bà với ông H1, ông H1 bán nhà đất cho bà E1 với giá 578.000.000 đồng và Ủy ban nhân dân huyện T cho biết đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà E1 nên bà có gửi đơn ngăn chặn đến Ủy ban nhân dân xã H, huyện T.

Ngày 16/02/2015 ông La Thông H1 chết. Sau khi ông H1 chết, ông Huỳnh Văn O (chồng bà E1) tự ý đến lấy nhà, sau đó ông Hải và bà E1 cho ông La Thông Y, bà Phạm Thị Ngọc X thuê cho đến nay.

Nhà và đất tại số G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng bà nE1 ông H1 lại tự ý chuyển nhượng không có sự đồng ý của bà. Do đó bà yêu cầu: Hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 16/6/2003 giữa

ông La Thông H1 và bà Diệp Hiệp E đối với nhà đất tại địa chỉ G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/12/2015 bà A1 có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung là hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BN070021 ngày 20/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Diệp Hiệp E.

Tại phiên tòa, bà A1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 16/6/2003 giữa ông La Thông H1 và bà Diệp Hiệp E đối với nhà đất tại địa chỉ G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh và giải quyết hậu quả pháp lý của việc yêu cầu hủy hợp đồng là buộc bà Diệp Hiệp E, ông Huỳnh Văn Otrả lại cho bà toàn bộ nhà đất nêu trên. Sau khi nhận nhà và bán được nhà bà sẽ hoàn trả cho bà E1 ½ giá trị căn nhà là phần tài sản của ông H1 theo giá thị trường tại thời điểm nhận nhà.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BN070021 ngày 20/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Diệp Hiệp E.

Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

***Bản tự khai ngày 10/8/2015, ông Huỳnh Kim Ngân – là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Diệp Hiệp E trình bày*:**

Vợ chồng bà Diệp Hiệp E và vợ chồng ông La Thông H1 là chổ quen biết thân thiết lâu năm vì hai gia đình ở gần nhà nhau.

Do cần tiền làm ăn nên vào ngày 16/6/2003 vợ chồng ông La Thông H1 có chuyển nhượng phần nhà đất diện tích 75m^2 tại địa chỉ G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh, trên đất có căn nhà cấp 4 cho bà Diệp Hiệp E với giá 578.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản không có chứng thực, có chữ ký của ông H1 và bà E1, bà E1 đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông H1 và ông H1 giao nhà cho bà E1 quản lý sử dụng.

Nguồn gốc phần đất này là do ông La Thông H1 nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị K vào ngày 28/02/2001 thuộc một phần thửa 2621 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị K. Đến ngày 17/02/2012 hộ bà Phạm Thị K được Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 15/01/2012 bà Diệp Hiệp E đã được công an huyện T cấp sổ hộ khẩu thường trú tại căn nhà số G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/10/2012 ông La Thông H1 làm văn bản cam kết nội dung đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Diệp Hiệp E vào ngày 16/6/2003 có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H là nhà đất không ai tranh chấp.

Đến ngày 22/01/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ghi nhận nội dung thay đổi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị K với nội dung đã tách cho bà Diệp Hiệp E diện tích 74,9m^2 thuộc tờ bản đồ số 01, số biến động 37616002859 CMĐ.VP

Bà E1 tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận số CH03236 ngày 20/6/2013, nE1 hiện nay bà E1 vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận nêu trên.

Đối với yêu cầu của bà A1, ông đại diện bà E1 không đồng ý vì nhà đất này bà E1 mua bán hợp pháp với vợ chồng ông H1, vợ chồng ông H1 đã nhận tiền đủ, bà E1 đã nhận nhà sử dụng từ năm 2003 và đã được Ủy ban nhân dân huyện T công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Tòa án đã tiến hành triệu tập ông Ngân đến Tòa án làm việc và tham gia tố tụng tại phiên tòa nE1 ông Ngân vắng mặt không có lý do.

Bà Nguyễn Thị Kim A đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà La Ngọc Anh và trẻ La Thành Huy trình bày:

La Ngọc Anh và La Thành Huy là con ruột của bà và ông La Thông H1. Bà đại diện bà Ngọc Anh và trẻ Huy có cùng ý kiến trình bày và yêu cầu như yêu cầu của bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Thảo trình bày:

Căn cứ kết luận thẩm tra Giấy chứng nhận của Thanh tra huyện T số 650/BC-TTH ngày 13/D/2015, xác định Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN070021 (số vào sổ CH03236) ngày 20/6/2013 cho bà Diệp Hiệp E là không đúng quy định, lý do:

Phần đất thuộc thửa 862 (phân chiết từ thửa 100) tờ bản đồ số 06, BĐĐC (tương ứng một phần thửa 2621 tờ bản đồ số 01, tài liệu chỉnh lý năm 1992), bộ

địa chính xã H có nguồn gốc do hộ bà Phạm Thị K sử dụng. Đến ngày 28/02/2001 bà K chuyển nhượng cho ông La Thông H1 sử dụng (bằng giấy tay).

Ngày 18/10/2012 ông La Thông H1 làm đơn cam kết được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 24/10/2012, ông H1 xác nhận thời điểm chuyển nhượng bằng giấy tay phần đất trên cho bà Diệp Hiệp E vào ngày 16/6/2003. Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ hiện có xác định thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà E1 là không đúng với nội dung ông H1 làm đơn cam kết ngày 18/10/2012, cụ thể: Ngày 08/4/2006 ông H1 lập phiếu công khai thông tin hiện trạng nhà, đất để kê khai thông tin nhà, đất tại vị trí nêu trên. Ngày C/8/2006 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Thông báo số 3958/TBUB-QLĐT về việc tạm cấp số nhà cho ông La Thông H1 theo đề nghị của Ủy ban nhân dân xã H ngày 31/7/2006. Ngày 31/8/2010, Ủy ban nhân dân xã H xác nhận trên Đơn xin xác nhận 02 số nhà là của 01 căn nhà do ông La Thông H1 lập ngày 27/8/2010.

Theo công văn số 1302/CABC(QLHC) ngày 09/6/20C của Công an huyện T cung cấp về xác nhận thường trú và cấp sổ hộ khẩu cho bà Diệp Hiệp E tại địa chỉ G ấp 1, xã H huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh, xác định: Ông La Thông H1 làm giấy tay bán cho bà Diệp Hiệp E là tháng 8/2008 theo nội dung xác nhận của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H ngày 08/8/2012.

Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông La Thông H1 và ông Huỳnh Văn Olập ngày 15/6/2012. Hợp đồng thuê nhà giữa ông La Thông H1 và ông Huỳnh Văn Olập không ghi rõ ngày tháng năm. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng thuê nhà có thể hiện thời hạn thuê nhà là 01 năm kể từ ngày 20/6/2012 đến ngày 20/6/2013.

Theo báo cáo số 3D/BC-UBND ngày 23/7/20C, Ủy ban nhân dân xã H xác định Ủy ban nhân dân xã H cập nhật chủ thể sử dụng đất thời điểm chuyển nhượng nhà đất giữa ông La Thông H1 và bà Diệp Hiệp E là không chính xác.

Qua kết quả xác minh xác định việc ông La Thông H1 chuyển nhượng cho bà Diệp Hiệp E đối với phần đất nêu trên sau ngày 01/7/2004. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 48, khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều D Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung tại khoản 6 Điều 29 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nE1 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định thì bà Diệp Hiệp E không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định do bà Diệp Hiệp E sử dụng phần nhà, đất tại thửa 862 (phân chiết từ thửa 100) tờ bản đồ số 06, BĐĐC

(tương ứng một phần thửa 2621 tờ bản đồ số 01, tài liệu chỉnh lý năm 1992), bộ địa chính xã H sau ngày 01/7/2004 (sau ngày Luật đất đai 2003 có hiệu lực thi hành).

Căn cứ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Kim A theo Thông báo thụ lý số 05/TB-TLBS ngày 01/02/2016 và Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Do bận công tác nên bà có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, cam kết không khiếu nại gì về việc giải quyết vắng mặt của mình. Ngoài ra bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 01/6/2015 và ngày 16/3/2016 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị K trình bày:

Vào năm 2001 bà có chuyển nhượng cho ông La Thông H1 phần đất 72m^2 thuộc thửa 2621 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh bằng giấy tay vì đã lâu nên bà không nhớ giá chuyển nhượng là bao nhiêu. ông H1 đã giao đủ tiền và bà đã bàn giao đất cho ông H1 sử dụng nE1 chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông H1.

Đến khoảng năm 2003, ông H1 chuyển nhượng phần đất này lại cho bà Diệp Hiệp E nên ông H1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim Acó đến nhà nhờ bà ký giấy chuyển nhượng lại phần đất này cho bà Diệp Hiệp E. Bà có nói với ông H1 là bà đã chuyển nhượng cho ông H1 rồi nên không đồng ý ký tên. ông H1 đề nghị xé bỏ bản chính giấy tay mua bán đất giữa ông với bà và bà sẽ ký trực tiếp chuyển nhượng cho bà E1 nên bà đồng ý ký chuyển nhượng cho bà E1. ông H1 là người nhận tiền của bà E1.

Sau đó bà E1 đã đi làm giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất cho bà E1 và bà đã cho mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để bà E1 làm thủ tục tách thửa sang tên bà E1 và được Ủy ban nhân dân huyện T cập nhật biến động đối với phần đất này.

Nay bà Nguyễn Thị Kim A(là vợ ông La Thông H1) yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 16/6/2003 giữa ông La Thông H1 với bà Diệp Hiệp E và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số BN 070021 (số vào sổ CH 03236) ngày 20/06/2013 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Diệp Hiệp E thì bà không có ý kiến, không có yêu cầu và tranh chấp gì trong vụ án này vì nhà đất này bà đã bán cho ông H1 vào năm 2001, đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H1.

Bà bận công việc làm ăn và không có tranh chấp gì trong vụ án này nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà, bà cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình. Bà cam kết những lời trình bày trên là sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình. Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Lắm trình bày:

Ông là thành viên trong hộ gia đình bà Phạm Thị K, ông là chồng của bà K. Bà K có chuyển nhượng phần đất diện tích 75m^2 thuộc thửa 2621 tờ bản đồ số 01, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông La Thông H1 là do bà K giao dịch, ông có biết việc chuyển nhượng nêu trên nE1 ông giao toàn quyền cho bà K quyết định.

Ông không có tranh chấp gì trong vụ án này nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông, ông cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình. Ông cam kết những lời trình bày trên là sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình. Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tấn Hùng trình bày:

Ông là thành viên trong hộ gia đình bà Phạm Thị K, ông là con của bà K. Bà K có chuyển nhượng phần đất diện tích 75m^2 thuộc thửa 2621 tờ bản đồ số 01, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông La Thông H1, việc giao dịch do bà K thực hiện, ông không biết và không liên quan đối với tranh chấp trong vụ án này.

Ông không có tranh chấp gì trong vụ án này nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông, ông cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình. Ông cam kết những lời trình bày trên là sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình. Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 12/9/2017 của ông Nguyễn Trung Hiếu là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Otrình bày:

Ông Huỳnh Văn O và ông La Thông H1 là bạn bè quen biết nhau từ nhỏ.

Ông Hải và bà Diệp Hiệp E kết hôn vào năm 2008.

Năm 2001 ông La Thông H1 có nhận chuyển nhượng đất của bà Phạm Thị K và tiến hành xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên phần đất chuyển nhượng để làm xưởng cơ khí. Vì cần tiền nên ngày 16/6/2003 ông H1 chuyển nhượng căn nhà trên (địa chỉ: G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Diệp Hiệp E bằng giấy tay. Đến năm 2008 thì ông Hải và bà Diệp Hiệp E kết hôn với nhau. Trong quá trình này ông Hải và ông H1 có hợp tác làm ăn với nhau. Đến năm 2012 do làm ăn thua lỗ nên ông Hải không tiếp tục hợp tác với ông La Thông H1. ông H1 tự sản xuất kinh doanh nên ông Hải đã cho ông H1 thuê lại căn nhà G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.000.000 đồng/tháng, thời hạn 01 năm. Hợp đồng thuê nhà được lập bằng giấy tay ngày 20/6/2012.

Cũng trong năm 2012, bà E1 tiến hành đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất nêu trên nên ông Hải có yêu cầu ông H1 ký hợp đồng mua bán nhà đất ngày 15/6/2012 với ông Hải đối với nhà đất trên để xác định tài sản chung với bà E1. Tuy nhiên bà E1 không đồng ý vì bà E1 đã nhận chuyển nhượng căn nhà G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh trước khi ông Hải và bà E1 kết hôn. Ngày 28/6/2012 ông Hải có làm văn bản xác nhận căn nhà trên là tài sản riêng của bà E1, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế không có việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông H1 và ông Hải như hợp đồng mua bán nhà ngày 15/6/2012.

Ngày 18/10/2012 ông La Thông H1 làm đơn cam kết gửi đến Ủy ban nhân dân xã H và Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện T xác nhận đã bán căn nhà nêu trên cho bà Diệp Hiệp E vào ngày 16/6/2003 và được Ủy ban nhân dân xã H, huyện T xác thực vào ngày 24/10/2012. Từ đó, bà E1 tiến hành các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Trong quá trình bà E1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà A1 có gặp vợ chồng ông Hải bà E1 và yêu cầu thanh toán thêm 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) vì nếu căn nhà trên được cấp giấy chứng nhận thì giá trị nhà đất sẽ tăng lên nE1 vợ chồng ông Hải, bà E1 không đồng ý với yêu cầu của bà A1 và không thanh toán thêm cho bà A1 200.000.000 đồng nên bà A1 đã làm đơn ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E1.

Do vợ chồng bà A1, ông H1 không trả tiền thuê nhà, không ở hay sản xuất kinh doanh tại căn nhà G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh nên ngày 23/7/20C vợ chồng ông Hải, bà E1 lấy lại căn nhà trên. Sự việc được Văn

phòng Thừa phát lại quận Bình Tân lập vi bằng nE1 ông không cung cấp được cho Tòa án. Sau đó vợ chồng ông Hải bà E1 cho vợ chồng ông La Thông Y, bà Phạm Thị Ngọc X là anh ruột của ông H1 thuê lại căn nhà trên.

Kể từ khi bà E1 mua nhà đất trên từ ông H1 vào năm 2003 cho đến nay thì bà E1 không có tiến hành sửa chữa hay xây dựng gì thêm đối với nhà đất. Hiện trạng đất hiện nay là hiện trạng do ông H1 xây dựng từ trước năm 2003.

Nay bà A1 yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BN070021 ngày 20/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Diệp Hiệp E, yêu cầu ông Hải và bà E1 trả lại toàn bộ nhà đất là không có căn cứ. Do đó ông đại diện ông Huỳnh Văn Okhông đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà A1.

Ngoài ra, ông đại diện ông Hải không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông La Thông Y và bà Phạm Thị Ngọc X vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều C7, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 và khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 129, Điều 134, Điều 137, Điều 217, Điều 219, Điều 450; Điều 633, Điều 634, Điều 635, Điều 637, Điều 675, Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 91 Luật nhà ở 2005; Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 4 Điều 48, khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều D Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung tại khoản 6 Điều 29 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A1.

2. "Hợp đồng mua bán nhà" lập ngày 16/6/2003 giữa ông La Thông H1 và bà Diệp Hiệp E đối với nhà đất tại địa chỉ G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3. Bà Diệp Hiệp E, ông La Thông Y, bà Phạm Thị Ngọc X có trách nhiệm giao trả nhà đất tại địa chỉ G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất có diện tích 74,9m^2 thuộc một phần thửa 862 tờ bản đồ số 06, BĐĐC tài liệu năm 2005 (tương ứng một phần thửa 2621 tờ bản đồ số 01, tài liệu chỉnh lý năm 1992), bộ địa chính xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim A1, bà La Ngọc Anh và trẻ La Thành Huy ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. (Hiện trạng vị trí theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 18/9/2018)

4. Bà Nguyễn Thị Kim Acó trách nhiệm hoàn trả cho bà Diệp Hiệp E số tiền 735.385.683 đồng (bảy trăm ba mươi lăm triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn K trăm tám mươi ba đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 070021 số vào sổ cấp GCN: CH03236 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 20/6/2013 cho bà Diệp Hiệp E, sinh năm 1977, địa chỉ thường trú: G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Các bên Thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

7. Về án phí:

7.1. Bà Nguyễn Thị Kim Aphải chịu 33.715.427 đồng (ba mươi ba triệu bảy trăm mười lăm ngàn bốn trăm hai mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng áp phí 13.560.000 đồng (mười ba triệu năm trăm K mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng áp phí, lệ phí Tòa án số AE/20D/08744 ngày 06/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Bà A1 còn phải nộp thêm số tiền là: 19.855.427 đồng (mười chín triệu tám trăm năm mươi lăm ngàn bốn trăm hai mươi bảy đồng).

7.2. Bà Diệp Hiệp E phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Diệp Hiệp E có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim Atiền tạm ứng chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá) với số tiền là 3.682.380 đồng (ba triệu K trăm tám mươi hai ngàn ba trăm tám mươi đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

9. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày D tháng 10 năm 2018 bị đơn bà Diệp Hiệp E có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm 155/2018/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện I.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện bị đơn trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy án sơ thẩm vì chưa điều tra di sản của ông La Thông H1 để lại mà quyết định di sản để lại của ông H1 nhỏ hơn nghĩa vụ mà ông H1 phải hoàn trả lại cho bị đơn là gây thiệt hại đến quyền lợi của bà Diệp Hiệp E.

Các chứng cứ thể hiện căn nhà và đất tại số G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông H1, quá trình ly hôn giữa ông La Thông H1 và bà Nguyễn Thị Kim Atại Tòa án nhân dân Quận D bà A1 cũng không kê khai tài sản chung là căn nhà này.

Đề nghị Tòa xem xét hủy án sơ thẩm.

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung kháng cáo: Bản án sơ thẩm nhận định di sản ông La Thông H1 để lại nhỏ hơn nghĩa vụ ông H1 phải chịu trong vụ án này và quyết định nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền là 735.385.683 đồng là di sản ông H1 để lại tương đương giá trị ½ căn nhà số G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên cấp sơ thẩm không điều tra xác minh tổng giá trị di sản ông H1 để lại là bao nhiêu, ông H1 có để lại di chúc hay không dẫn đến thiệt hại quyền lợi cho bị đơn, mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận hiện đang ở trong nhà của cha mẹ ông H1 tại số 32/126 Ông Bích Khiêm, Phường C, Quận D, TP.HCM và cha mẹ ông H1 đã chết, như vậy cần xem xét đến việc phát sinh thừa kế của ông H1 đối với tài sản cha mẹ để lại để giải quyết đối với vụ án này, đề nghị Hội đồng xét xử hủy 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 26/9/2018 Tòa án nhân dân huyện T xét xử và tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 155/2018/DS-ST. Ngày D tháng 10 năm 2018 bị đơn kháng cáo bản án. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Nội dung kháng cáo:

- Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm nhận định di sản ông La Thông H1 để lại nhỏ hơn nghĩa vụ ông H1 phải chịu trong vụ án này và quyết định nguyên đơn là người hưởng di sản do ông H1 để lại phải trả lại cho bị đơn số tiền là 735.385.683 đồng là giá trị ½ căn nhà số G ấp 1, xã H, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên cấp sơ thẩm không điều tra xác minh tổng giá trị di sản ông H1 để lại là bao nhiêu, trước khi chết ông H1 có để lại di chúc hay không? Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận hiện đang ở trong nhà của cha mẹ ông H1 tại số 32/126 Ông Bích Khiêm, Phường C, Quận D, TP. Hồ Chí Minh và cha mẹ ông H1 đã chết, như vậy cần xem xét đến việc phát sinh quyền thừa kế của ông H1 đối với tài sản cha mẹ để lại để giải quyết đối với vụ án này, do đó để giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo quyền lợi cho các bên, cần huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Do hủy án nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại cho bị đơn số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHC ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Diệp Hiệp E, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 155/2018/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện I, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Diệp Hiệp E 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0006181 ngày 16/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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 thoả 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, 7a 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 năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 20C.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND huyện T;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Dương Tuấn Vinh