

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 685/2017/DS-PT

Ngày: 01/8/2017

V/v: Tranh chấp quyền sở hữu
nhà ở và quyền sử dụng đất ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh
Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2017, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý: 199/2016/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2016, về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2016/DS-ST ngày 25/2/2016 của Tòa án nhân dân Quận M2, bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1184/2017/QĐPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 3658/2017/QĐ-PT ngày 05/7/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu Đ - sinh năm: 1973 (có mặt)

Địa chỉ: B16A Lê Đức T, Phường M7, quận GV, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn D, theo ủy quyền ngày 11/7/2013 (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Trương Văn H - sinh năm 1958 (có mặt)

2.2 Bà Lê Thị Mỹ H1 - sinh năm: 1965 (có mặt)

Cùng cư trú tại địa chỉ: 88/4 tổ 41, khu phố 3, phường TX, Quận M2, Thành phố H

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Đồng Thanh Từ - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

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

3.1. Bà Trần Thị T - sinh năm: 1976

Địa chỉ: B16A Lê Đức T, phường M7, quận GV, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn D, theo ủy quyền ngày 26/11/2013 (có mặt)

3. 2. Bà Trương Thị Mỹ H - sinh năm 1987 (vắng mặt)

3. 3. Ông Trương Trọng H1 - sinh năm: 1989 (vắng mặt)

3. 4. Ông Trương Thanh H2 - sinh năm: 1998 (vắng mặt)

3. 5. Trẻ Trương Hiền N - sinh năm: 2003 (vắng mặt)

3. 6. Trẻ Trần Quốc C - sinh năm 2011 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại địa chỉ: 88/4 tổ 41, khu phố 3, phường TX, Quận M2, Thành Phố H.

3. 7. Bà Đinh Thị H3 chết ngày 05 tháng 3 năm 2016

Địa chỉ: 313/37 khu phố 3, phường TX, Quận M2, Thành phố H.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

3.7.1. Ông Huỳnh Công T - sinh năm 1964 (vắng mặt)

3.7.2. Bà Huỳnh Hồng P - sinh năm 1994 (vắng mặt)

3.7.3. Bà Huỳnh Thị Thanh L - sinh năm 1989 (vắng mặt)

3.7.4. Bà Huỳnh Anh T1 - sinh năm 1996 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại địa chỉ: 313/37 tổ 37 khu phố 3, phường TX, quận M2, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau:

Ngày 06/3/2009, ông Nguyễn Hữu Đ và bà Đinh Thị H3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền số: 1083 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc. Theo đó, bà Đinh Thị H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ toàn bộ quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản số: 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO1241/13 do Ủy ban nhân dân Quận M2 cấp ngày 06/10/2006, đã cập nhật biến động sang tên bà Đinh Thị H3, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện. Sau khi ký hợp đồng, ông Đạt đã thanh toán đủ tiền cho bà H3. Bà H3 giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho ông Đ để làm thủ tục sang tên. Ngày

25/06/2009, Ủy ban nhân dân Quận M2 đã cập nhật sang tên ông Nguyễn Hữu Đ. Khi giao nhận nhà, bà H3, ông Trương Văn H và bà Lê Thị Mỹ H1 yêu cầu ông Đ cho ông H và bà H1 ở thêm 06 (sáu) tháng, được ông Đ đồng ý. Quá thời hạn sáu tháng, ông Đ yêu cầu ông H và bà H1 giao trả nhà nhưng ông H và bà H1 không thực hiện.

Ông Nguyễn Hữu Đ khởi kiện yêu cầu ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 và những người cư trú trong căn nhà phải giao trả nhà và đất tại số 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2, sau khi bản án có hiệu lực.

Ông Trương Văn H và bà Lê Thị Mỹ H1 cho rằng: Ông bà là chủ sở hữu nhà đất số 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: HO 1241/13 do Ủy ban nhân dân Quận M2 cấp ngày 06/10/2006. Ngày 03/12/2008, tại Văn phòng Công chứng ông H và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản đối với nhà đất nêu trên cho bà Đinh Thị H3, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Bà Đinh Thị H3 đã đặt cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, số tiền còn lại 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng do chưa có tiền thanh toán nên cùng ngày 03/12/2008, bà Đinh Thị H3 lập hợp đồng vay với bà Lê Thị Mỹ H1 để nợ lại số tiền còn lại 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng nên ông H và bà H1 đã giao giấy tờ nhà đất cho bà H3 để làm thủ tục sang tên. Số tiền còn lại từ khi chuyển sang hợp đồng vay ngày 03/12/2008 đến nay bà H3 chưa thanh toán. Ông H, bà H1 chỉ đồng ý giao nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Hữu Đ sau khi bà H3 thanh toán đủ số tiền còn lại.

Ông Huỳnh Công T chồng bà Đinh Thị H3 cho rằng:

Ngày 03/12/2008 ông T và bà H3 ký hợp đồng giấy tay mua nhà đất số 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2 của ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1, giá 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Ông T chỉ ký tên trong hợp đồng giấy tay, không tham gia mua bán và thanh toán tiền. Cùng ngày 03/12/2008, tại Văn phòng Công chứng bà H3 ký hợp đồng mua nhà đất nêu trên của ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1, nội dung mua bán và thanh toán tiền do bà H3 thực hiện bằng tiền riêng, ông T không tham gia. Ngày 13/12/2008, ông T có lập cam kết căn nhà nêu trên do bà H3 mua riêng không liên quan đến ông T. Việc tranh chấp giữa các bên liên quan ông T không có liên quan và không có yêu cầu.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2016/DS-ST ngày 25/02/2016 của Tòa án nhân dân Quận M2, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Đ.
2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản được công chứng ngày 06/3/2009 giữa ông Nguyễn Hữu Đ với bà Đinh Thị H3, về việc chuyển nhượng nhà đất số 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận

M2, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO 1241/13 do Ủy ban nhân dân Quận M2 cấp ngày 06/10/2006.

3. Buộc ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 và những người cư trú trong căn nhà phải giao trả cho ông Nguyễn Hữu Đ nhà đất số 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO 1241/13 do Ủy ban nhân dân Quận M2 cấp ngày 06/10/2006, đã được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 25/6/2009.

4. Đình chỉ trả lại đơn khởi kiện của ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 về việc thanh toán tiền hợp đồng chuyển nhượng đất có gắn liền tài sản với bà Đinh Thị H1.

Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/3/2016 ông Trương Văn H và bà Lê Thị Mỹ H1 gửi đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý giao nhà đất theo yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Đ, vì cho rằng bà Đinh Thị H1 chưa thanh toán đủ tiền mua nhà cho ông H và bà H1.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý vụ án và tại phiên toà Thẩm phán chủ toạ phiên toà và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gắn với tài sản được công chứng ngày 03/12/2008 giữa: Ông Trương Văn H và bà Lê Thị Mỹ H1 với bà Đinh Thị H3 về việc chuyển nhượng nhà đất số 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2 đã hoàn thành. Số tiền còn lại chưa thanh toán, ông Hùng, bà Hạnh (bên bán) đồng ý cho bà Hồng (bên mua) chuyển sang tiền vay. Nhà đất mua bán đã thuộc quyền sở hữu của bà H3 từ khi Ủy ban nhân dân Quận M2 cập nhật sang tên ngày 12/12/2008. Ngày 06/3/2009, tại Văn phòng Công chứng bà Đinh Thị H3 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Hữu Đ, việc mua bán đã hoàn thành, các bên không có tranh chấp. Ngày 25/6/2009, Ủy ban nhân dân Quận M2 đã được cập nhật sang tên quyền sở hữu cho ông Nguyễn Hữu Đ. Do đó, kháng cáo của ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 gửi trong hạn luật định, hợp pháp theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Trương Văn H và bà Lê Thị Mỹ H1 cho rằng không có quan hệ mua bán nhà với ông Nguyễn Hữu Đ và chỉ đồng ý giao trả nhà đất cho ông Đ sau khi bà Đinh Thị H3 thanh toán đủ số tiền mua nhà còn thiếu.

[Trên cơ sở chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự thể hiện: Nhà đất số 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2, Thành phố H, thuộc sở hữu của ông Trương Văn H và bà Lê Thị Mỹ H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: HO 1241/13 do Ủy ban nhân dân Quận M2 cấp ngày 06/10/2006.]

[Ngày 03/12/2008, tại Văn phòng Công chứng ông Trương Văn H và bà Lê Thị Mỹ H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gắn liền với tài sản đối với nhà đất nêu trên cho bà Đinh Thị H3, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Bà Đinh Thị H3 đã đặt cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Số tiền còn lại 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng do chưa có tiền thanh toán nên cùng ngày 03/12/2008, bà H1 (bên bán) đồng ý cho bà Đinh Thị H3 (bên mua) lập hợp đồng vay với bà Lê Thị Mỹ H1 để nợ số tiền còn lại 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng từ đó, ông H và bà H1 đã đồng ý giao giấy tờ nhà đất cho bà H3 để làm thủ tục sang tên. Ngày 12/12/2008, Ủy ban nhân dân Quận M2 cập nhật sang tên quyền sở hữu nhà đất cho bà Đinh Thị H3. Như vậy, số tiền mua bán nhà còn lại 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng chưa thanh toán bà H1 (bên bán) đã đồng ý cho bà H3 (bên mua) được chuyển sang tiền vay kể từ ngày hai bên ký hợp đồng vay tiền ngày 03/12/2008. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất có gắn liền với tài sản ngày 03/12/2008 giữa ông Trương Văn H và bà Lê Thị Mỹ H1 với bà Đinh Thị H3 đã hoàn thành, nhà đất số 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2, đã được chuyển quyền sở hữu cho bà Đinh Thị H3 từ ngày 12/12/2008.]

[Ngày 06/3/2009, tại Văn phòng Công chứng bà Nguyễn Thị H3 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Hữu Đ. Ông Đ đã thanh toán đủ tiền cho bà H3, đã nộp thuế và làm thủ tục sang tên nhà đất, hợp đồng đã hoàn thành, các bên không có tranh chấp. Ngày 25/6/2009 Ủy ban nhân dân Quận M2 đã cập nhật sang tên quyền sở hữu nhà đất số: 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2, cho ông Nguyễn Hữu Đ. Căn cứ Điều 93 Luật Nhà ở năm 2006; Điều 168, 170 Bộ luật Dân sự năm 2005 nhà đất số

88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2, Thành phố H đã thuộc quyền sở hữu ông Nguyễn Hữu Đ từ ngày 25/6/2009.]

[Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gắn liền với tài sản ngày 06/3/2009 giữa ông Nguyễn Hữu Đ với bà Đinh Thị H3 và buộc ông Trương Văn H và bà Lê Thị Mỹ H1 và những người cư trú trong căn nhà phải giao trả nhà đất số: 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2 cho ông Nguyễn Hữu Đ là đúng căn cứ pháp luật.]

[Đối với số tiền mua bán nhà còn lại 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng, bà H1 (bên bán) đã đồng ý cho bà H3 (bên mua) được chuyển sang tiền vay theo hợp đồng vay tiền ngày 03/12/2008. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ngày 27/11/2013 ông Trương Văn H có gửi đơn yêu cầu bà Đinh Thị H3 thanh toán số tiền này. Ngày 27/11/2013, Toà án cấp sơ thẩm đã tổng đạt thông báo nộp tạm ứng án phí cho ông H nhưng ông H không nộp tạm ứng án phí theo quy định nên Toà án cấp sơ thẩm trả lại đơn chưa xem xét yêu cầu này của ông H và bà H1 là đúng pháp luật tố tụng dân sự. Nếu có yêu cầu sẽ được xem xét trong vụ án khác.]

[Từ các căn cứ và nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn H và bà Lê Thị Mỹ H1.]

[Ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.]

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các điều 122, 168, 170, 401, 405, 450, 451, 452, 453, 454 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các điều 93, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 124 Luật Nhà ở năm 2006;
- Căn cứ Pháp lệnh số:10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2016/DS-ST ngày 25/02/2016 của Toà án nhân dân Quận M2, đã xử:

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gắn với tài sản được công chứng ngày 06/3/2009 giữa ông Nguyễn Hữu Đ với bà Đinh Thị H3, về việc chuyển nhượng nhà đất số 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO 1241/13 do Ủy ban nhân dân Quận M2 cấp ngày 06/10/2006.

4. Buộc ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 và những người cư trú trong căn nhà phải giao trả nhà đất số 88/4 khu phố 3, phường TX, Quận M2, Thành phố H cho ông Nguyễn Hữu Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO 1241/13 do Ủy ban nhân dân Quận M3 cấp ngày 06/10/2006, đã được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 25/6/2009, sau khi bản án có hiệu lực.

5. Đình chỉ trả lại đơn khởi kiện của ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 về việc yêu cầu thanh toán tiền hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với bà Đinh Thị H3.

6. Về án phí:

- Ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 phải chịu án phí sơ thẩm 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

Ông Trương Văn H, bà Lê Thị Mỹ H1 phải chịu án phí phúc thẩm mỗi người 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền đã tạm nộp theo Biên lai số: 0005051 ngày 09/3/2016 và Biên lai số: 0005306 ngày 14/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M2, đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Nguyễn Hữu Đ không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Đ 28.500.000đ (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) đã tạm nộp theo Biên lai số 05953 ngày 23/8/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M2.

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

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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp.H;
- Tòa án nhân dân Quận M2;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. H;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận M2;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí