

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 73/2022/DS-PT

Ngày: 26 - 01 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà và hủy quyết định cá biệt

**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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền, 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 và 26 tháng 01 năm 2022, 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: 432/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 282/2019/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2674/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị ND, chết ngày 26 tháng 3 năm 2008

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Ông Trần Nam ND1, sinh năm 1968 (có mặt);

2. Bà Trần Thanh ND2, sinh năm 1970 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 625/1 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Nam NĐ1: Bà Trần Thanh NĐ2

- Bị đơn:

1. Bà Võ Thị Mỹ BĐ1, sinh năm 1965 (vắng mặt);
2. Ông Lê Xuân BĐ2, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú cuối cùng: 262/46 Tôn Thất Thuyết, Phường 3, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hữu S (đã chết ngày 20/6/2019)

- 1.1 Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt);
- 1.2 Ông Trần Văn H, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn C1, thị trấn C2, huyện B1, thành phố Hà Nội

2. Ông Nguyễn Tế T1, sinh năm 1957 (vắng mặt);
3. Bà Phạm Thu H, sinh năm 1961 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 91/18 (2K30) Phố Quang, Phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: 86 Lê Thánh Tôn, phường B3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Phòng Công chứng số 2

Địa chỉ: 94 – 96 Ngô Quyền, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huỳnh Phương V, sinh năm 1991 (Giấy ủy quyền ngày 24/12/2021) (vắng mặt).

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Trần Thanh NĐ2, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/5/2000 của bà Đỗ Thị NĐ và trình bày của ông Trần Nam NĐ1 và bà Trần Thanh NĐ2 là những người kế thừa quyền,

nghĩa vụ tố tụng của bà ND trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, nội dung sự việc như sau:

Bà Đỗ Thị ND và ông Trần Hữu S kết hôn năm 1984. Năm 1985, bà ND được điều động vào công tác tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1990, ông Trần Hữu S được Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng cấp lô đất C44 K300, Phường 12, quận Tân Bình theo Quyết định số 007/QĐ-DTB ngày 10/4/1990, vì ông S là sĩ quan của Trường Sĩ quan Lục quân 2.

Năm 1991, ông S và bà ND xây nhà tạm trên diện tích đất ông S được cấp nêu trên. Ngày 29/3/1992, ông Trần Hữu S làm giấy tay sang nhượng phần đất nêu trên cho bà Võ Thị Mỹ BD1, đồng thời ông S đề nghị Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần chuyển đổi quyết định cấp lô đất nêu trên cho bà Võ Thị Mỹ BD1.

Ngày 22/10/1990, Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần – Bộ Quốc phòng ra Quyết định số 74/QĐ-DTB cấp lô đất nêu trên cho bà Võ Thị Mỹ BD1.

Năm 1999, bà BD1 làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/99 ngày 23/12/1999 mang số 59 K4, Phường 12, quận Tân Bình cho bà Võ Thị Mỹ BD1 và ông Lê Xuân BD2.

Ngày 29/02/2000, bà BD1 và ông BD2 chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Tế T1 theo Hợp đồng mua bán nhà số 1471/HĐ-MBN tại Phòng Công chứng nhà nước số 2, trước bạ ngày 10/3/2000 và sang tên ông Nguyễn Tế T1 ngày 22/3/2000.

Bà Đỗ Thị ND cho rằng: Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng cấp lô đất C44 K300, Phường 12, quận Tân Bình cho ông Trần Hữu S theo Quyết định số 007/QĐ-DTB ngày 10/4/1990, trong thời kỳ hôn nhân với bà ND, do đó diện tích đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng. Ngày 29/3/1992, ông S bán nhà đất nêu trên cho bà Võ Thị Mỹ BD1 không được sự đồng ý của bà ND là không hợp pháp. Bà ND khởi kiện yêu cầu: Xác định nhà đất số 59 đường K4, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Trần Hữu S và bà Đỗ Thị ND; Yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán đối với nhà đất nêu trên.

Quá trình tố tụng, ngày 26 tháng 3 năm 2008 bà Đỗ Thị ND chết. Ông Trần Nam ND1 và bà Trần Thanh ND2 là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà ND yêu cầu:

- Công nhận nhà đất số 59 đường K4, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Trần Hữu S và bà Đỗ Thị ND.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/3/1992 giữa ông Trần Hữu S với bà Võ Thị Mỹ BĐ1 về việc chuyển nhượng lô đất số C44 K300 đường Cộng Hòa, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 1471/HĐ-MBN ngày 29/02/2000, tại Phòng Công chứng nhà nước số 2, về việc mua bán nhà đất nêu trên giữa ông Lê Xuân BĐ2 và bà Võ Thị Mỹ BĐ1 với ông Nguyễn Tế T1 và giải quyết hậu quả vô hiệu của hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/99 ngày 23/12/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Xuân BĐ2 và bà Võ Thị Mỹ BĐ1 đối với căn nhà số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Võ Thị Mỹ BĐ1 và ông Lê Xuân BĐ2 vắng mặt trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa nhưng có bản khai tại các lần xét xử trước đây như sau:

Ngày 29/3/1992, ông Trần Hữu S bán cho bà Võ Thị Mỹ BĐ1 lô đất số C44 K300 đường Cộng Hòa, Phường 12, quận Tân Bình, giá 11 cây vàng. Bà BĐ1 đã thanh toán đủ tiền và nhận đất. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/99 ngày 23/12/1999 cho ông Lê Xuân BĐ2 và bà Võ Thị Mỹ BĐ1 mang số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2000, bà BĐ1 và ông BĐ2 bán nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Tế T1 theo Hợp đồng mua bán nhà số 1471/HĐ-MBN ngày 29/02/2000, tại Phòng Công chứng nhà nước số 2, giá 57 lượng vàng SJC. Việc mua bán đã hoàn thành, bên mua đã thanh toán đủ tiền và nhận nhà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Hữu S vắng mặt trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa nhưng có bản khai ngày 18/12/2001, ngày 20/02/2004 và bản khai ngày 08/8/2016 như sau: Năm 1990, ông S được Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng cấp lô đất C44 K300, Phường 12, quận Tân Bình, theo Quyết định số 007/QĐ-DTB ngày 10/4/1990. Quyết định cấp đất nêu trên là cấp riêng cho ông S, vì ông S là sĩ quan của Trường Sĩ quan Lục quân 2, đã công hiến trong quân đội 40 năm. Năm 1991, ông S xây nhà tạm để giữ đất. Ngày 29/3/1992, ông Trần Hữu S chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Võ Thị Mỹ BĐ1, giá 11 cây vàng, khi chuyển nhượng nhà đất cho bà BĐ1, bà NĐ biết nhưng không có ý kiến gì. Sau đó, ông S gửi đơn đề nghị Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần đổi quyết định cấp lô đất nêu trên cho bà Võ Thị Mỹ BĐ1.

Ngày 22/10/1990, Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần – Bộ Quốc phòng ra Quyết định số 74/QĐ-DTB cấp lô đất nêu trên cho bà Võ Thị Mỹ BD1.

Ông S cho rằng: Bà ND đã được cơ quan cấp đất tại số 12 Trịnh Hoài Đức, Hà Nội, giá hiện nay khoảng 224 cây vàng, ngoài ra bà ND còn 80m² đất tại phố Đội Cấn, Hà Nội, giá khoảng 240 cây vàng. Ông S giao cho bà ND sở hữu hai phần đất nêu trên. Ông S không tranh chấp các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Bà Phạm Thu H và ông Nguyễn Tế T1 thừa nhận:

Bà Hà và ông T1 là vợ chồng. Ngày 29/02/2000, ông Nguyễn Tế T1 mua nhà đất nêu trên của bà Võ Thị Mỹ BD1 và ông Lê Xuân BD2 theo Hợp đồng mua bán nhà số 1471/HĐ-MBN ngày 29/02/2000, tại Phòng Công chứng nhà nước số 2, giá 57 lượng vàng SJC, đã thanh toán đủ tiền, việc mua bán đã hoàn thành và sang tên sở hữu nhà cho ông Tế ngày 22/3/2000. Trước khi bán cho ông Tế, bà BD1 và ông BD2 đã được Ủy ban nhân dân Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/99 ngày 23/12/1999. Sau khi mua nhà đất nêu trên, bà Hà và ông T1 có sửa chữa nhỏ nhưng không thay đổi hiện trạng hiện nhà, hiện nay nhà xuống cấp không sử dụng được

Bà Phạm Thu H và ông Nguyễn Tế T1 không chấp nhận các yêu cầu khởi của nguyên đơn, vì hợp đồng mua bán hợp pháp, bảo đảm các điều kiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao dịch, đã sang tên sở hữu nhà đất cho ông Nguyễn Tế T1 ngày 22/3/2000.

3. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử cùng giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa.

4. Phòng Công chứng số 02 có văn bản trình việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà số 1471/HĐ-MBN ngày 29/02/2000 giữa ông Lê Xuân BD2 và bà Võ Thị Mỹ BD1 với ông Nguyễn Tế T1 đúng quy định của luật công chứng. Phòng Công chứng số 02 yêu cầu vắng mặt trong quá trình hòa giải và xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 282/2019/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Ông Trần Hữu S phải thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị ND là ông Trần Nam ND1 và bà Trần Thanh ND2 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng giá trị quyền sử dụng đất, sau khi bản án có hiệu lực

pháp luật.

2. Không chấp nhận các yêu cầu sau đây của nguyên đơn về việc:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/3/1992 giữa ông Trần Hữu S với bà Võ Thị Mỹ BD1 về việc chuyển nhượng lô đất số C44 K300 đường Cộng Hòa, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 1471/HĐ-MBN ngày 29/02/2000, tại Phòng Công chứng nhà nước số 2, về việc mua bán nhà đất số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình giữa ông Lê Xuân BD2 và bà Võ Thị Mỹ BD1 với ông Nguyễn Tế T1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/99 ngày 23/12/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Xuân BD2 và bà Võ Thị Mỹ BD1 đối với căn nhà số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công nhận nhà đất số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/99 ngày 23/12/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Xuân BD2 và bà Võ Thị Mỹ BD1 đã cập nhật sang tên sở hữu cho ông Nguyễn Tế T1 ngày 22/3/2000.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/4/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 13/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm nêu trên với nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định lô đất C44 K300, Phường 12, quận Tân Bình là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Hữu S và bà Đỗ Thị ND, từ đó buộc ông S phải thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị ND là ông Trần Nam ND1 và bà Trần Thanh ND2 số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng giá trị quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Bởi lẽ, Quyết định cấp đất chỉ cấp cho cá nhân ông S; Công văn xác minh số 855/XDQLND ngày 18/7/2007 của Cục Xây dựng quản lý nhà đất Tổng cục Hậu cần cũng xác định toàn bộ hồ sơ lưu đến nay chưa tìm được và chỉ nói về nguyên tắc, việc giao đất cho cán bộ quân đội làm nhà ở là giao đất cho hộ gia đình.

Ngày 09/4/2019, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Trần Thanh ND2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/3/1992 giữa ông Trần Hữu S với bà Võ Thị Mỹ BĐ1 về việc chuyển nhượng lô đất số C44 K300 đường Cộng Hòa, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 1471/HĐ-MBN ngày 29/02/2000, tại Phòng Công chứng nhà nước số 2, về việc mua bán nhà đất số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình giữa ông Lê Xuân BĐ2 và bà Võ Thị Mỹ BĐ1 với ông Nguyễn Tế T1.

Hậu quả giải quyết của hai hợp đồng trên do các bên tự giải quyết hoặc do Tòa án quyết định.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/99 ngày 23/12/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Xuân BĐ2 và bà Võ Thị Mỹ BĐ1 đối với căn nhà số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Trần Thanh NĐ2, cũng là đại diện theo ủy quyền của ông Trần Nam NĐ1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bà với các lý do: Ông Trần Hữu S được Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng cấp lô đất C44 K300, Phường 12, quận Tân Bình theo Quyết định số 007/QĐ-DTB ngày 10/4/1990. Đây là đất của Nhà nước giao cho quân đội, chỉ được sử dụng, không được sử dụng vào mục đích khác như thuê, chuyển nhượng. Như vậy, việc mua bán giữa các bên đã vi phạm đạo đức, trái pháp luật, không tuân thủ Nghị Quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng luật không chính xác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thu H trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thanh NĐ2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/4/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét kháng cáo của bà Trần Thanh NĐ2, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ các trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật và bản án sơ thẩm tuyên xử là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà NĐ1 không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị và không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thanh NĐ2, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc xác định người tham gia tố tụng:

Ngày 20/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu S chết. Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng”*.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thanh NĐ2 có lời khai cho rằng ông Trần Hữu S có 03 người con là Trần Hữu X1, Trần Thị Tô X2, Trần Văn H nhưng bà NĐ1 không cung cấp được địa chỉ cư trú của các ông bà này.

Tòa án đã tiến hành ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện B1, thành phố Hà Nội tiến hành xác minh những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu S. Đồng thời, Tòa án cấp phúc thẩm đã ban hành văn bản về việc đăng, phát thông báo tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng, được đăng trên Cổng thông tin điện tử của Tòa án, trên một trong các báo hàng ngày của trung ương trong ba số liên tiếp và phát sóng trên Đài phát thanh ba lần trong 03 ngày liên tiếp.

Trên cơ sở đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S vào tham gia tố tụng gồm: bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn H.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng:

Bị đơn bà Võ Thị Mỹ BĐ1, ông Lê Xuân BĐ2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hữu S là bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn H có yêu cầu giải quyết

vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Tê T1, Phòng Công chứng số 2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án tiến hành xét xử vụ án phúc thẩm vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.3] Về việc Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị:

Tại phiên toà phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đã rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/4/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị Viện kiểm sát đã rút.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thanh NĐ2:

[2.1] Ông Trần Hữu S và bà Đỗ Thị NĐ kết hôn vào năm 1984. Năm 1990, ông S được Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần – Bộ Quốc phòng cấp lô đất C44 K300, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 007/QĐ-DTB ngày 10/4/1990.

Ngày 29/3/1992, ông S làm giấy tay sang nhượng phần đất trên cho bà Võ Thị Mỹ BĐ1 với giá 11 cây vàng. Hai bên đã thanh toán đủ tiền và giao nhận đất. Do ông S có đề nghị đổi quyết định cấp đất cho bà BĐ1 nên ngày 22/10/1990, Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần đã ra Quyết định số 74/QĐ-DTB cấp phần đất trên cho bà BĐ1. Ngày 23/12/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/00 cho vợ chồng bà Võ Thị Mỹ BĐ1 và ông Lê Xuân BĐ2 đối với phần đất này.

[2.2] Tại các bản khai ngày 18/12/2001, ngày 20/02/2004 và ngày 08/8/2016, ông S khai nhận phần đất tranh chấp được cấp cho cá nhân ông do ông đã cống hiến trong quân đội 40 năm. Xét lời trình bày của ông S không được những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thừa nhận. Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Toà án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp”*; khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh của đương sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi tham gia tố tụng và theo khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*. Các quy định này cho thấy ông S có nghĩa vụ cung cấp các chứng cứ chứng minh

cho sự phản đối của mình. Do ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên Toà án căn cứ vào các tài liệu đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Theo quy định tại Điều 14 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986: “*Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ hoặc chồng tạo ra, thu nhập về nghề nghiệp và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được cho chung*”. Xét phần đất tranh chấp do Cục Doanh trại Tổng cục Hậu cần – Bộ Quốc phòng cấp cho ông S trong thời kỳ hôn nhân, hiện không tìm được toàn bộ hồ sơ lưu quản lý nhà đất, ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh đây là tài sản riêng của ông, nên Toà án cấp sơ thẩm xác định lô đất C44 K300, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Hữu S và bà Đỗ Thị ND là có căn cứ.

[2.4] Căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986: “*Tài sản chung được sử dụng để bảo đảm những nhu cầu chung của gia đình. Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản chung. Việc mua bán, đổi, cho, vay, mượn, và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải được sự thoả thuận của vợ, chồng*”. Xét ngày 29/3/1992, ông S làm giấy tay sang nhượng phần đất trên cho bà BD1 mà không thoả thuận với bà ND và không được sự đồng ý của bà ND, việc ông S tự ý định đoạt tài sản chung có giá trị lớn là không phù hợp quy định của pháp luật, đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/3/1992 giữa ông S và bà BD1 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991.

[2.5] Ngày 29/02/2000, vợ chồng ông Lê Xuân BD2 và bà Võ Thị Mỹ BD1 đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Tế T1 theo Hợp đồng mua bán nhà số 147/HĐ-MBN đã được Phòng Công chứng Nhà nước số 2 công chứng. Ông T1 đã thanh toán đủ số tiền mua bán nhà là 57 lượng vàng SJC và đã nhận nhà đất. Ngày 22/3/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật biến động sang tên sở hữu cho ông T1.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”. Xét mặc dù giao dịch dân sự giữa ông S và bà BD1 vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại Cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền, sau đó bà BD1 đã chuyển nhượng cho ông T1 và ông T1 đã thực hiện việc đăng ký đối với tài sản nên giao dịch dân sự giữa ông BD2, bà BD1 và ông T1 không bị vô hiệu. Như vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà ND1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 147/HĐ-MBN ngày 29/02/2000 vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/00 ngày 23/12/1999 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đã cập nhật biến động sang tên sở hữu cho ông T1 ngày 22/3/2000).

[2.6] Căn cứ khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”*. Quy định này cho thấy nguyên đơn bà Đỗ Thị ND (có ông Trần Nam ND1 và bà Trần Thanh ND2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) không có quyền đòi lại tài sản từ ông T1. Tuy nhiên, do ông S là người có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba nên buộc ông S phải bồi thường thiệt hại cho phía nguyên đơn.

[2.7] Do ông S đã nhận toàn bộ tiền chuyển nhượng lô đất C44 K300, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh nên cần buộc ông S phải bồi thường cho phía nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986.

Theo Biên bản định giá ngày 24/11/2017 (bút lục 408 - 410), quyền sử dụng đất tranh chấp có giá trị là 12.000.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông S có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 6.000.000.000 đồng.

Xét ông S chết ngày 20/6/2019. Những người thừa kế của ông S gồm bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn H.

Theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

“1. Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thỏa thuận của những người thừa kế trong phạm vi di sản do người chết để lại.

3. Trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”

Như vậy, đối với nghĩa vụ tài sản của ông S, những người hưởng thừa kế của ông S có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản mà ông S để lại. Nếu di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do ông S để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thỏa thuận trong phạm vi di sản do ông S để lại. Nếu di sản đã được chia, mỗi người thừa kế của ông S thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông S để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình được nhận. Trường hợp những người thừa kế của ông S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, những người thừa kế của nguyên đơn bà Đỗ Thị NĐ gồm ông Trần Nam NĐ1 và bà Trần Thanh NĐ2 có quyền khởi kiện yêu cầu những người thừa kế của ông Trần Hữu S thực hiện nghĩa vụ tài sản mà ông S để lại.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thanh NĐ2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đỗ Thị NĐ, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Các phần khác của bản án Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thanh NĐ2 không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/4/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thanh NĐ2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đỗ Thị NĐ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 6, Khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, khoản 5 Điều 70, Điều 91, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều a khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991;
- Điều 14 và Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986;
- Điều 133 và Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí;
- Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án;
- Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Công nhận nhà đất số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Trần Hữu S và bà Đỗ Thị ND.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/3/1992 giữa ông Trần Hữu S với bà Võ Thị Mỹ BD1 đối với lô đất số C44 K300 đường Cộng Hoà, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

2/ Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 1471/HĐ-MBN ngày 29/02/2000 giữa ông Lê Xuân BD2 và bà Võ Thị Mỹ BD1 với ông Nguyễn Tế T1 tại Phòng Công chứng nhà nước số 2 đối với nhà đất số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/99 ngày 23/12/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Xuân BD2 và bà Võ Thị Mỹ BD1 đối với căn nhà số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Công nhận nhà đất số 59 đường K4 (C44 K300), Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15773/99 ngày 23/12/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Xuân BD2 và bà Võ Thị Mỹ BD1 đã cập nhật sang tên sở hữu cho ông Nguyễn Tế T1 ngày 22/3/2000.

4/ Buộc ông Trần Hữu S phải bồi thường cho bà Đỗ Thị ND số tiền là 6.000.0000.000 (sáu tỷ) đồng.

Do ông S đã chết nên những người hưởng thừa kế của ông S gồm bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản

trong phạm vi di sản mà ông S để lại. Nếu di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do ông S để lại được người quản lý di sản thực hiện của những người thừa kế trong phạm vi di sản do ông S để lại. Nếu di sản đã được chia, mỗi người thừa kế của ông S thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông S để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình được nhận. Trường hợp những người thừa kế của ông S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, những người thừa kế của nguyên đơn bà Đỗ Thị ND gồm ông Trần Nam ND1 và bà Trần Thanh ND2 có quyền khởi kiện yêu cầu những người thừa kế của ông Trần Hữu S thực hiện nghĩa vụ tài sản mà ông S để lại.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án..

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Đỗ Thị ND (có ông Trần Nam ND1 và bà Trần Thanh ND2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) phải chịu án phí sơ thẩm 50.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Nam ND1 và bà Trần Thanh ND2 số tiền tạm ứng án phí do bà Đỗ Thị ND đã nộp là 2.250.000 (hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai số 0042735 ngày 23/4/2001 của Đội Thi hành án dân sự quận Tân Bình (nay là Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình).

Hoàn trả cho bà Trần Thanh ND2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 008242 ngày 11/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Ông Trần Hữu S (có bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) được miễn án phí.

6/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thanh ND2 không phải chịu. Hoàn lại cho bà Trần Thanh ND2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0013131 ngày 03/5/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

nguyên 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồ Tâm Tú

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp