

**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: 73/2020/DS-PT

Ngày 11/5/2020

*V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà đất, hủy giấy chứng nhận 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 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 Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Võ Văn Khoa

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2020, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 533/2019/DSPT ngày 09/10/2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1860/2018/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2018 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: 182/2020/QĐPT-DS, ngày 17 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị B (chết ngày 04/02/2018)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B:

1.1. Bà Lữ Ngọc Y, sinh năm 1954 (có mặt);

1.2. Bà Lữ Thị H, sinh năm 1959 (có mặt);

1.3. Ông Lữ Xuân S, sinh năm 1962 (có mặt);

- 1.4. Ông Lữ Xuân Q, sinh năm 1966 (do bà Lữ Ngọc Y giám hộ đại diện);
- 1.5. Ông Lữ Thanh G, sinh năm 1964 (vắng mặt)
- 1.6. Bà Lữ Thị Ngọc B1, sinh năm 1968 (có mặt);
- 1.7. Bà Lữ Thị Kim M, sinh năm 1972 (có mặt);
- 1.8. Bà Lữ Kim A, sinh năm 1973 (có mặt)
- 1.9. Ông Lữ Thanh T, sinh năm 1975 (có mặt);
- 1.10. Bà Lữ Thị Ngọc D, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: 16 Trương Văn Ngu, khu phố 3, phường Linh Tây, quận T1 Đ, Thành phố M1

- 2. Bị đơn: Bà Tôn Nữ Thanh T2, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: 267F/29 Tô Ngọc Vân, phường Linh Đông, quận T1 Đ, Thành phố M1
Địa chỉ liên lạc: 45/8/5 khu phố 1, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1.

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

- 3.1. Ông Đặng Phước L, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: 75/10 Tô Ngọc Vân, khu phố 3, phường Linh Đông, quận T1 Đ, Thành phố M1.

- 3.2. Ông Lữ Thanh G, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1.

- 3.3. Bà Lữ Ngọc Y, sinh năm 1954 (có mặt)
- 3.4. Bà Lữ Thị Ngọc D, sinh năm 1959 (có mặt)
- 3.5. Bà Lữ Thị H, sinh năm 1959 (có mặt)
- 3.6. Bà Lữ Thị Ngọc B1, sinh năm 1968 (có mặt)
- 3.7. Bà Lữ Thị Kim M, sinh năm 1972 (có mặt)
- 3.8. Bà Lữ Kim A, sinh năm 1973 (có mặt)
- 3.9. Ông Lữ Thanh T, sinh năm 1975 (có mặt)
- 3.10. Ông Lữ Xuân S, sinh năm 1962 (có mặt)
- 3.11. Ông Lữ Xuân Q, sinh năm 1966 (do bà Lữ Ngọc Y giám hộ đại diện)

Cùng địa chỉ: 16 Trương Văn Ngu, khu phố 3, phường Linh Tây, quận T1 Đ, Thành phố M1

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Y, H, B1, M, A, S: ông Lữ Thanh T, sinh năm 1975. Địa chỉ: 16 Trương Văn Ngu, khu phố 3, phường Linh Tây, quận T1 Đ, Thành phố M1 (có mặt)

3.15. Ông Huỳnh Văn Đ1, sinh năm 1942 (vắng mặt)

Địa chỉ: 7/8 Đặng Văn Bi, khu phố 4, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1.

3.16. Ủy ban nhân dân quận T1 Đ.

Địa chỉ: 43 Nguyễn Văn Bá, phường Bình Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Lữ Thị H, Lữ Ngọc Y, Lữ Thị Ngọc D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn bà B (chết ngày 04/02/2018), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc nhà đất 75/4 Hồ Văn Tư (nay là 30 đường số 9, khu phố 4), phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 (gọi tắt là nhà đất 75/4) có diện tích 170m² là của cụ Lữ H1 (mất năm 1989) và cụ Huỳnh Thị V (chết năm 1962) khai hoang mà có. Cụ H1 và cụ V có 03 người con gồm ông Lữ Chí H2, ông Huỳnh Văn Đ1, bà Huỳnh Thị T3.

Ông Lữ Chí H2 (mất năm 1993, có vợ là bà B và 11 người con: Lữ Ngọc Y, Lữ Thị H, Lữ Xuân S, Lữ Xuân Q, Lữ Thanh G, Lữ Thị Ngọc B1, Lữ Thanh L1 – chết năm 2015, không có vợ con, Lữ Thị Kim M, Lữ Kim A, Lữ Thanh T, Lữ Thị Ngọc D). Năm 1983 bà D và ông G vào ở nhà đất trên. Năm 1989, cụ H1 chết không để lại di chúc.

Nhà đất trên hiện đã chia thành 02 căn nhà chung một vách: một căn hiện ông G đang sử dụng mang số 75/4A (nay là số 28 đường số 9, khu phố 4), một căn do bà D sử dụng vẫn giữ số 75/4 (nay là số 30 đường số 9, khu phố 4), phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1. Đến cuối năm 2002 bà B mới biết việc bà D tự ý chuyển nhượng phần nhà đất 75/4 cho bà T2 với giá 63.000.000 đồng.

Bà B xác định toàn bộ nhà đất trên là của cụ Lữ H1, bà D và ông G chỉ được sử dụng, không phải đã chia sở hữu. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa bà D và bà T2, hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà D hiện đã sang tên cho bà T2 vì nhà đất trên là tài sản của cụ Lữ H1 chết để lại, không phải của bà D vì không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền hoặc Tòa án nên bà D không có quyền mua bán.

Theo bản tự khai và biên bản hòa giải, bị đơn bà Tôn Nữ Thanh T2 trình bày: Tháng 02/2002 bà có mua nhà đất 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1, diện tích 53m² của bà Lữ Thị Ngọc D với giá 63.000.000 đồng. Hai bên chỉ làm giấy tay mua bán vì tại thời điểm đó bà D chưa có chủ quyền nhà. Tháng 11/2002 bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 25/11/2002, bà cùng bà D ký hợp đồng mua bán nhà đất trên tại Phòng công chứng số 3 và bà đã giao đủ số tiền như đã thỏa thuận cho bà D. Sau đó, bà đã làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật, đã được đăng bộ sang tên ngày 25/12/2002, bà D đã giao nhà đất trên cho bà.

Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà và bà D, công nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã sang tên bà theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Phước L trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của bà T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Ngọc D trình bày: Bà đồng ý về phần nguồn gốc nhà đất là của cụ H1 như lời phía nguyên đơn trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà T2 và bà D, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu đất ở do Ủy ban nhân dân quận T1 Đ cấp cho bà D. Bà sẽ bồi thường lại cho bà T2 số tiền 150.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Lữ Ngọc Y, Lữ Thị H, Lữ Xuân S, Lữ Thị Ngọc B1, Lữ Thị Kim M, Lữ Kim A có đại diện theo ủy quyền là ông Lữ Thanh T trình bày: Thống nhất ý kiến phía nguyên đơn trình bày.

Ông Huỳnh Văn Đ1 trình bày: Cha mẹ ông chết có cho nhà đất 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 cho cháu là bà Lữ Thị

Ngọc D. Ông không tranh chấp gì tài sản trên và xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án.

Bà Huỳnh Thị T3 hiện đang cư trú tại Cộng Hòa Liên Bang Đức, trong quá trình giải quyết sơ thẩm lần 1 Tòa án có thực hiện ủy thác tư pháp cho bà theo quy định. Bà T3 đã nhận được các văn bản tố tụng nhưng chỉ có văn bản ngày 09/3/2007 gửi về Tòa án nhân dân Thành phố M1 có nội dung: bà là Huỳnh Thị T3, sinh năm 1938, trú tại Cộng Hòa Liên Bang Đức, cha là cụ Lữ H1, sinh năm 1902, chết năm 1989; mẹ là bà Huỳnh Thị V, sinh năm không rõ, chết năm 1962. Căn nhà 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M là của cụ Lữ H1. Việc xét xử “hủy hợp đồng mua bán nhà” giữa bà Trần Thị B và bà Tôn Nữ Thanh T2 bà không có ý kiến. Văn bản trên không được xác nhận chữ ký và không được hợp thức hóa lãnh sự theo quy định.

Ngày 27/12/2007 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử và ra Bản án dân sự sơ thẩm số 2308/2007/DS-ST với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B và một số nội dung khác. Các ông bà Trần Thị B, Lữ Thị Ngọc D, Lữ Thanh G, Lữ Thanh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 09/9/2008 của Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử và ra Bản án dân sự phúc thẩm số 335/2008/DS-PT hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

Trong quá trình giải quyết lại vụ án: Ngày 04/02/2018, nguyên đơn bà Trần Thị B chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Phía nguyên đơn không đồng ý đóng tiền để ủy thác tư pháp cho bà Huỳnh Thị T3 tại Cộng Hòa Liên Bang Đức.

Công văn số 6636/UB-QLĐT ngày 02/11/2004 của Ủy ban nhân dân quận T1 Đ trả lời cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về quy trình cấp giấy chứng nhận cho bà D là đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1860/2018/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 37, 48, 203, 238, 262, 263, 264, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 71, Điều 443, Điều 444, Điều 450 Bộ luật dân sự năm 1995; Căn cứ Án lệ số 03/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao. Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn các ông bà Lữ Ngọc Y, Lữ Thị H, Lữ Xuân S, Lữ Xuân Q, Lữ Thanh G, Lữ Thị Ngọc B1, Lữ Thị Kim M, Lữ Kim A, Lữ Thanh T, Lữ Thị Ngọc D về việc:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà công chứng số 4814 ngày 25/11/2002 tại Phòng công chứng số 3 giữa bà Lữ Thị Ngọc D với bà Tôn Nữ Thanh T2 đối với nhà đất số 75/4 Hồ Văn Tư (nay là số 30 đường số 9, khu phố 4), phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 521/2002 do Ủy ban nhân dân quận T1 Đ cấp cho bà Lữ Thị Ngọc D, cập nhật sang tên bà Tôn Nữ Thanh T2 ngày 25/12/2002.

2. Bà Lữ Thị Ngọc D phải giao trả toàn bộ nhà đất số 75/4 Hồ Văn Tư (nay là số 30 đường số 9, khu phố 4), phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 cho bà Tôn Nữ Thanh T2 và ông Đặng Phước L. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo vẽ, ủy thác tư pháp và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/01/2019, bà Lữ Thị H, Lữ Ngọc Y, Lữ Thị Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Lữ Thị Ngọc D và bà Tôn Nữ Thanh T2; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên Lữ Thị Ngọc D, cập nhật sang tên bà Tôn Nữ Thanh T2. Theo người kháng cáo, nhà đất này là của cụ Lữ H1, thực tế bà D vay tiền của bà T2, chỉ có hai người làm giấy và ký tên nên việc mua bán là không hợp pháp.

Bị đơn bà Tôn Nữ Thanh T2 cho rằng theo giấy tờ thì nhà này của bà D xây dựng năm 1985, bà D ở tại đây. Đến năm 1999, bà D kê khai nhà đất ở và đóng thuế nhà đất nên nhà đất này của bà D, bà T2 nhận chuyển nhượng lại nhà đất hợp pháp, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng thủ tục tố tụng; về nội dung vụ án, nguồn gốc đất của cụ Lữ H1 cho bà D sử dụng và đăng ký đất đai khi cụ Lữ H1 còn sống, không ai có ý kiến hay tranh chấp; đến

nay bà D cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà D vay tiền của bà T2, nên việc nại của nguyên đơn là chưa có căn cứ. Cấp sơ thẩm đã căn cứ Án lệ số 03, không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

Đơn kháng cáo của bà Lữ Thị H, Lữ Ngọc Y, Lữ Thị Ngọc D hợp lệ, đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” là đúng quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện vẫn còn, có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, được quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét về đơn kháng cáo của bà Lữ Thị H, Lữ Ngọc Y, Lữ Thị Ngọc D yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà ở đất ở giữa bà Lữ Thị Ngọc D và bà Tôn Nữ Thanh T2, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất đã cấp cho bà Lữ Thị Ngọc D thì thấy:

[2.1]. Nguồn gốc nhà đất diện tích 170m² tại 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 là của cụ Lữ H1;

[2.2]. Quá trình kê khai: Theo bản kê khai nhà cửa năm 1977, thì cụ Lữ H1 là người đứng tên kê khai nhà đất 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 (BL: 454); theo tờ đăng ký nhà đất năm 1999 thì ông Lữ Thanh G kê khai, đăng ký nhà đất 75/4A và bà Lữ Thị Ngọc D kê khai, đăng ký nhà đất 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 (BL: 458, 459).

[2.3]. Quá trình sử dụng nhà đất: Ông Lữ Thanh G ở cùng cụ Lữ H1 tại nhà số 75/4A, còn bà Lữ Thị Ngọc D ở tại nhà số 75/4. Đến năm 1983, bà Lữ Thị Ngọc D sửa chữa, xây dựng lại căn nhà 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường

Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 và ở từ năm 1983 cho đến khi xảy ra tranh chấp; phù hợp với lời trình bày của bà Lữ Thị Ngọc D tại phiên tòa sơ thẩm (BL: 614) và phù hợp với hình ảnh căn nhà do bà Tôn Nữ Thanh T2 là người mua nhà cung cấp; cũng như lời khai nhân chứng sống lâu năm tại địa phương.

[2.4]. Như vậy, nhà đất tại 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 là căn nhà riêng biệt của bà Lữ Thị Ngọc D, không còn là chái nhà 75/4A. Bà Lữ Thị Ngọc D sửa chữa, xây lại nhà để ở từ năm 1983 đến năm 1989, cụ Lữ H1 (chết) là chủ nhà đất không có ý kiến hay khiếu nại. Năm 1999, bà Lữ Thị Ngọc D kê khai, đăng ký đứng tên nhà đất và ngày 14/11/2002 được UBND quận T1 Đ, Thành phố M1 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (BL: 442) đúng quy định tại khoản 1 Điều 2, Điều 36, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993. Do đó, nhà đất trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Lữ Thị Ngọc D là phù hợp với Án lệ số 03 ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.5]. Về hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lữ Thị Ngọc D và bà Tôn Nữ Thanh T2: Ngày 20/2/2002, bà Lữ Thị Ngọc D thỏa thuận bán căn nhà 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 cho bà Tôn Nữ Thanh T2 với giá 63.000.000 đồng; hai bên có làm giấy tay thỏa thuận giao tiền làm 3 đợt, đợt 1 đặt cọc là 10.000.000 đồng, đợt hai giao nhà là 43.000.000 đồng và đợt ba làm xong thủ tục mua bán tại Phòng Công chứng số 3 giao 10.000.000 đồng; ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận do nhà đất chưa có chủ quyền nên chưa làm thủ tục mua bán theo quy định của pháp luật... Thực hiện hợp đồng mua bán trên, cùng ngày 20/2/2002, bà Tôn Nữ Thanh T2 đặt cọc 10.000.000 đồng mua nhà; trong thời gian làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất từ tháng 02/2002 đến ngày 06/12/2002, bà Lữ Thị Ngọc D nhận của bà Tôn Nữ Thanh T2 13 đợt, tổng cộng số tiền 63.000.000 đồng (BL: 443, 444). Ngày 25/11/2002, bà Lữ Thị Ngọc D ký hợp đồng chuyển nhượng nhà 75/4 Hồ Văn Tư, phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 cho bà Tôn Nữ Thanh T2, được Phòng Công chứng số 3 ký chứng thực (BL: 445 đến 448) và ngày 25/12/2002 UBND huyện T1 Đ, Thành phố M1 sang tên nhà đất đứng tên bà Tôn Nữ Thanh T2 (BL: 442) là đúng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 443, Điều 444, Điều 450 Bộ luật dân sự năm 1995;

[2.6]. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng số tiền chuyển nhượng 63.000.000 đồng bà Lữ Thị Ngọc D nhận của bà Tôn Nữ Thanh T2 không tương xứng với giá trị nhà đất hiện nay nên đây là tiền vay. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại thời

điểm hai bên giao dịch chuyển nhượng nhà đất là ngày 20/2/2002, lúc đó nhà đất của bà Lữ Thị Ngọc D chưa có giấy chứng nhận nhà đất. Do đó, giá trị nhà đất năm 2002 thấp hơn nhiều so với giá trị nhà đất hiện nay, nên người kháng cáo nại ra đây là tiền vay là chưa đủ căn cứ. Đến nay, bà Lữ Thị Ngọc D cũng vẫn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh số tiền 63.000.000 đồng nhận của bà Tôn Nữ Thanh T2 là tiền vay.

[2.7] Cấp sơ thẩm xác định nhà đất trên của bà Lữ Thị Ngọc D, bà Diệu chuyển nhượng nhà đất và làm thủ tục sang tên cho bà Tôn Nữ Thanh T2 đúng quy định của pháp luật nên đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị B là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà Lữ Thị H, Lữ Ngọc Y, Lữ Thị Ngọc D không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình; Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, bác toàn bộ đơn kháng cáo của bà Lữ Thị H, Lữ Ngọc Y, Lữ Thị Ngọc D; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Lữ Thị H, Lữ Ngọc Y, Lữ Thị Ngọc D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lữ Thị H, Lữ Ngọc Y, Lữ Thị Ngọc D; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 2, Điều 36, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ khoản 2 Điều 71, Điều 443, Điều 444, Điều 450 Bộ luật dân sự năm 1995; Căn cứ Án lệ số 03/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Căn cứ Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị B, gồm các ông bà Lữ Ngọc Y, Lữ Thị H, Lữ Xuân S, Lữ Xuân Q, Lữ Thanh G, Lữ Thị Ngọc B1, Lữ Thị Kim M, Lữ Kim A, Lữ Thanh T, Lữ Thị Ngọc D về việc:

Hủy Hợp đồng mua bán nhà công chứng số 4814 ngày 25/11/2002 tại Phòng công chứng số 3 giữa bà Lữ Thị Ngọc D với bà Tôn Nữ Thanh T2 đối với nhà đất số 75/4 Hồ Văn Tư (nay là số 30 đường số 9, khu phố 4), phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 521/2002 do Ủy ban nhân dân quận T1 Đ cấp cho bà Lữ Thị Ngọc D, cập nhật sang tên bà Tôn Nữ Thanh T2 ngày 25/12/2002.

- Bà Lữ Thị Ngọc D phải giao trả toàn bộ nhà đất số 75/4 Hồ Văn Tư (nay là số 30 đường số 9, khu phố 4), phường Trường Thọ, quận T1 Đ, Thành phố M1 cho bà Tôn Nữ Thanh T2 và ông Đặng Phước L.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Về chi phí ủy thác tư pháp, đo vẽ, định giá tài sản các đương sự yêu cầu phải chịu, đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Các ông, bà Lữ Ngọc Y, Lữ Thị H, Lữ Xuân S, Lữ Xuân Q, Lữ Thanh G, Lữ Thị Ngọc B1, Lữ Thị Kim M, Lữ Kim A, Lữ Thanh T, Lữ Thị Ngọc D phải nộp 28.325.000 đồng (Hai mươi tám triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng); khấu trừ vào số tiền 1.575.000 đồng tạm ứng án phí do bà Trần Thị B đã nộp theo biên lai thu số 003263 ngày 18/02/2003 của Đội thi hành án quận T1 Đ, Thành phố M1, nên các ông bà trên phải nộp thêm số tiền 26.750.000đ (hai mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lữ Thị H, Lữ Ngọc Y, Lữ Thị Ngọc D mỗi người nộp 300.000 đồng; khấu trừ theo Biên lai thu tiền số 0046006, 0046007, 0046008 ngày 14/01/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nên bà Lữ Thị H, Lữ Ngọc Y, Lữ Thị Ngọc D đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7a, 7b 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.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực từ ngày tuyên án (ngày 11/5/2020).

Nơi nhận:

- TAND tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Chi cục THADS quận Thủ Đức (1);
- Đường sự (7);
- Lưu VP (6), HS (1), (20b)

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

Đặng Văn Ý