

**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: 921/2019/DS-PT

Ngày: 21-10-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**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: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Xuân Trang
Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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 14 và ngày 21 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 364/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2019/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4462/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: Ông **Hồ T**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Đường N, Khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông **Trần Công M**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Đường S, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 019651 ngày 06/10/2016, lập tại Văn phòng công chứng Đông Thành phố).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư **Phạm Bính K**, Văn phòng luật sư V, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Mạnh H**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Đường T, Khu phố M, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Trần Thị K1** (1958 - 2018)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị K1:

2.1. Bà **Vũ Thị N**, sinh năm 1928.

Địa chỉ: Đường T, Khu phố N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông **Nguyễn Mạnh H**, sinh năm 1957.

2.3. Bà **Nguyễn Thụy Thúy H1**, sinh năm 1982.

2.4. Ông **Nguyễn Trung H2**, sinh năm 1984.

2.5. Ông **Nguyễn Trung H3**, sinh năm 1986.

2.6. Ông **Nguyễn Trung H4**, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Đường T, Khu phố M, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị Kim T1**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: đường N, Khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim T1:

Ông **Trần Công M**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Đường S, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 009439 ngày 11/5/2019, lập tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố).

2. Ông **Trương Văn L**, sinh năm 1979.

3. Bà **Nguyễn Thụy Thúy H1**, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Đường T, Khu phố M, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: đường N, Khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Hồ T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 10 năm 2016 của nguyên đơn ông Hồ T và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Công M trình bày:

Ngày 06 tháng 3 năm 2004, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Thị K1 (vợ chồng bị đơn) quyền sử dụng đất có diện tích 53,5 m² tại phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 132,500,000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nguyên đơn đã giao đủ tiền và nhận đất xây dựng nhà ở ổn định. Ngày 23 tháng 3 năm 2008, ông Nguyễn Mạnh H có viết cam kết sẽ tách thửa diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn sau khi được cấp giấy chứng nhận. Ngày 14 tháng 7 năm 2008, vợ chồng bị đơn đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ phần diện tích 133,3m², bao gồm cả diện tích đã chuyển nhượng. Ngày 28 tháng 5 năm 2015, vợ chồng bị đơn chuyển nhượng toàn bộ phần nhà, đất nói trên cho ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 mà không làm thủ tục tách thửa cho nguyên đơn. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 3 năm 2004, thực hiện tách thửa, sang tên cho nguyên đơn diện tích đất 53,5m² tại địa chỉ đường N, Khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật. Trường hợp quyền sử dụng đất không thể tách thửa thì yêu cầu được đứng tên chung giấy chứng nhận. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 và nguyên đơn ký ngày 30/5/2015 được Văn phòng Thừa phát lại quận Thủ Đức lập Vi bằng số 167/2015/VB-TPLQ.TĐ ngày 30/5/2015 không đúng thực tế nên yêu cầu hủy bỏ.

Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà Trần Thị K1 trình bày: Xác nhận lời trình bày của đại diện nguyên đơn là đúng, quyền sử dụng đất có tổng diện tích 133,3 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 72 tại phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là do vợ chồng bị đơn tạo lập. Ngày 06 tháng 3 năm 2004, vợ chồng bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 53,5m² khoảng tháng 6 năm 2004 vợ

chồng bị đơn chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 quyền sử dụng đất có diện tích 24,8 m² (là một phần trong tổng diện tích 133,3m²), còn lại 55m² để sử dụng. Khi chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên không thể thực hiện ký hợp đồng theo quy định. Tuy nhiên nguyên đơn và ông T2 đã giao đủ tiền và đã nhận đất sử dụng. Do thửa đất không đủ diện tích đăng ký cấp giấy chứng nhận riêng nên ông H, ông T và ông T2 đã thống nhất để vợ chồng bị đơn nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích nhà, đất và ông H cam kết khi nào được cấp chủ quyền sẽ tách thửa diện tích đất mà bị đơn và ông T2 đã nhận chuyển nhượng. Ngày 14/7/2008, vợ chồng bị đơn đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, chứng nhận là chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà đất tại đường N, Khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó vợ chồng bị đơn đã liên hệ xin tách thửa nhưng diện tích đất của nguyên đơn bị vi phạm lộ giới một phần, phần diện tích còn lại không đủ điều kiện tách thửa nên không thực hiện được cam kết. Năm 2010 vợ chồng bị đơn chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 và đã xây dựng nhà ở nhưng hai bên chưa ký hợp đồng mua bán theo quy định vì diện tích đất của nguyên đơn và ông Nguyễn Văn T2 chưa tách thành thửa riêng. Đến năm 2015, ông Nguyễn Mạnh H biết việc tách thửa không thực hiện được nên đã thông báo cho nguyên đơn biết sẽ ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất sang tên ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 theo quy định. Vì vậy, các bên cùng thống nhất ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 sẽ lập vi bằng để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn và ông Nguyễn Văn T2 đối với quyền sử dụng đất mà các ông đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bị đơn. Đến nay ông Nguyễn Mạnh H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị K1 đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Kim T1, có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Công M trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim T1 là vợ của nguyên đơn, nhà đất tại địa chỉ đường N, Khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Kim T1 và nguyên đơn. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Kim T1 thống nhất với trình bày của nguyên đơn và yêu cầu được tách thành một thửa riêng

hoặc cùng đứng tên sở hữu chung với ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 cùng trình bày:

Năm 2010, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 55m² tại đường N, Khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng bị đơn. Ông bà nhờ vợ chồng bị đơn xin phép xây dựng và đã tiến hành xây dựng nhà ở trên đất. Vì muốn tạo điều kiện cho các bên thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích đất đã chuyển nhượng nên ông bà chưa ký hợp đồng mua bán để cập nhật thay đổi chủ sử dụng. Sau đó, ông Trương Văn L đã liên hệ để tách thửa đất thành các thửa riêng theo đúng thực tế nhưng được thông báo thửa đất không đủ diện tích để tách thửa.

Năm 2015, các bên cùng thống nhất ông bà sẽ đăng ký cập nhật quyền sử dụng đối với toàn bộ đất thuộc Thửa số 12 theo giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng bị đơn. Tuy nhiên, phải lập vi bằng ghi nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông bà với nguyên đơn và ông T2 để chuyển giao nghĩa vụ và ràng buộc trách nhiệm đối với vợ chồng ông bà. Ngày 28/5/2015, vợ chồng ông bà được cập nhật chủ sở hữu và sử dụng toàn bộ nhà đất. Ngày 30/5/2015, ông bà và nguyên đơn có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Văn phòng thừa phát lại quận Thủ Đức đã lập vi bằng ghi nhận việc giao nhận số tiền 350,000,000 đồng giữa hai bên. Hợp đồng và vi bằng chỉ là hình thức, thực tế không có giao dịch chuyển nhượng đất và giao nhận tiền nên không có giá trị pháp lý.

Ông bà thừa nhận trong tổng diện tích 133,3 m² đất thì ông bà chỉ được quyền sử dụng 55m², cũng mong muốn được tách thửa để thuận lợi cho việc sử dụng và thực hiện các giao dịch khác. Tuy nhiên do thửa đất không đủ điều kiện tách thửa nên đồng ý mua lại phần nhà đất của nguyên đơn theo giá trị của Hội đồng định giá và không đồng ý đứng tên sở hữu chung theo yêu cầu của nguyên đơn, vì việc đứng tên chung sẽ gặp khó khăn phức tạp khi một trong các bên thực hiện các giao dịch với người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Năm 2004, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn quyền sử dụng đất có diện tích 24,8m² tại phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận đất ông đã xây dựng căn nhà tạm để sử dụng. Do đất không đủ diện tích tách thửa nên nguyên đơn thỏa thuận vợ chồng bị đơn thực hiện đăng

ký cấp giấy chứng nhận và sang tên Trương Văn L và bà Nguyễn Thụy Thúy H1. Ông không tranh chấp về các hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng bị đơn, không tranh chấp với vợ chồng ông Trương Văn L và bà Nguyễn Thụy Thúy H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2019/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2019, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 1, khoản 2 Điều 269, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 122, 127, 129; Điều 305 và các Điều 697; 699; 700; 701; 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 84; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014),
Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Thị K1;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Thị K1 và ông Hồ T ký kết ngày 06/3/2004;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 và ông Hồ T ký kết ngày 30/5/2015 vô hiệu;

Giao quyền sở hữu nhà ở có diện tích sàn xây dựng 89,9m² gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 53,5m² tại địa chỉ Đường N, Khu phố H, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Văn L và bà Nguyễn Thụy Thúy H1 quản lý, sử dụng;

Ông Hồ T, bà Nguyễn Thị Kim T1 có trách nhiệm bàn giao nhà, đất theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh và bản đồ hiện trạng ngày 08/9/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Văn L và bà Nguyễn Thụy Thúy H1.

Ông Trương Văn L và bà Nguyễn Thụy Thúy Hoa có trách nhiệm thanh toán cho ông Hồ T, bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền 903,116,913 (chín trăm lẻ ba triệu một trăm mười sáu nghìn chín trăm mười ba) đồng, là giá trị phần nhà đất của ông Hồ T, bà Nguyễn Thị Kim T1 mà ông Trương Văn L và bà Nguyễn Thụy Thúy H1 được nhận quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/6/2019, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn – ông Hồ T, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2004, buộc bị đơn tách thửa, nếu không được thì cùng đứng tên với vợ chồng ông Trương Văn L và bà Nguyễn Thụy Thúy H1 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Đồng thời xác định không có tranh chấp đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn và ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1. Không đồng ý nhận tiền để giao nhà và đất cho ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Ông Trương Văn L không đồng ý cùng đứng tên trên giấy chứng nhận theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng ý trả thêm một số tiền so với án sơ thẩm tuyên để lấy luôn phần nhà và đất của nguyên đơn cụ thể tổng cộng là 01 tỷ đồng. Đồng thời xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy án sơ thẩm với căn cứ bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi giải quyết vượt quá yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể nguyên đơn yêu cầu tách thửa hoặc cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận thì án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn mất luôn đất là không khách quan. Trường hợp không hủy án thì chấp nhận yêu cầu khởi kiện cho nguyên đơn được đứng tên chung trên giấy chứng nhận cùng với ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa phần buộc nguyên đơn giao nhà đất cho ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1, đồng thời sửa án phí dân sự sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] *Về hình thức:* Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Hồ T được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về nội dung:

[2] Xét Đơn khởi kiện đề ngày 21/10/2016, nguyên đơn xác định không yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bị đơn với ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1, không yêu cầu tranh chấp và không yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở (viết tắt là GCN) cho ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử cần đặt ra là cần xác định phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 06/3/2004 và làm thủ tục tách thửa. Nếu không tách thửa thì cùng được đứng tên GCN với vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 làm căn cứ giải quyết yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Căn cứ GCN số 4689/2008/GCN ngày 14/7/2008 của UBND quận Thủ Đức, tại trang 4 có ghi chú nội dung: *Vị trí nhà, đất thuộc đất giao thông theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư phường B (khu I) đã được UBND TP phê duyệt tại quyết định số 4044/QĐ-UBND ngày 26/7/2013.*

[4] Căn cứ Công văn số 4905/UBND-TNMT ngày 08/11/2017 của UBND quận Thủ Đức v/v phúc đáp văn bản của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, có nội dung: *Thông tin quy hoạch chi tiết vị trí nhà đất thuộc quy hoạch giao thông (đường quy hoạch 25m). Về điều kiện tách thửa do vị trí nhà đất trên thuộc quy hoạch đất giao thông, không phải quy hoạch đất dân cư nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định.*

[5] Từ những căn cứ nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định mặc dù bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý tách thửa nhưng không thể thực hiện được để không chấp nhận yêu cầu tách thửa của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu tách thửa.

[6] Căn cứ vào các bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn có trong hồ sơ và tại phiên tòa, đều xác định đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng ngày 06/3/2004 và đồng ý tách thửa; xác định Hợp đồng ngày 30/5/2015 không có thực. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do không được tách thửa theo quy định và Hợp đồng ngày 30/5/2015 là không có thực. Trong khi các đương sự không yêu cầu hủy 2 Hợp đồng nêu trên, để *“tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2015 vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2004”* là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, cần sửa lại phần này.

[7] Xét yêu cầu của nguyên đơn được đứng tên chung trên GCN với vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, do nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng ngày 06/3/2004. Trong khi nguyên đơn xác định không có yêu cầu với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xác định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2015 là không có thực. Nhưng không được ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 đồng ý cùng đứng tên chung theo yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *do ông L bà H1 đứng tên chủ sở hữu hợp pháp và đồng ý mua lại phần nhà đất tranh chấp của nguyên đơn nên cần giao lại nhà đất cho ông L bà H1 quản lý sử dụng để* Quyết định: *“Giao quyền sở hữu nhà ở có diện tích sàn xây dựng 89,9m² gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 53,5m² tại đường N, Khu phố H, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Văn L và bà Nguyễn Thụy Thúy H1 quản lý, sử dụng; Ông Hồ T, bà Nguyễn Thị Kim T1 có trách nhiệm bàn giao nhà, đất theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh và bản đồ hiện trạng ngày 08/9/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương*

Văn L và bà Nguyễn Thụy Thúy H1; Ông Trương Văn L và bà Nguyễn Thụy Thúy Hoa có trách nhiệm thanh toán cho ông Hồ T, bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền 903,116,913 (chín trăm lẻ ba triệu một trăm mười sáu ngàn chín trăm mười ba) đồng, là giá trị phần nhà đất của ông T, bà T1 mà ông L, bà H1 được nhận quản lý, sử dụng” là đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Tuy nhiên, do xác định nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 06/3/2004, và được đứng tên cùng vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1, nhưng không được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý như nhận định ở trên. Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm như trình bày của luật sư bảo vệ cho nguyên đơn. Mà chỉ cần sửa án sơ thẩm về phần này không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu được đứng tên chung với người liên quan. Do đó, cũng không cần thiết xem xét việc nguyên đơn nêu nhà hiện đang cho thuê mà không đưa những người đang thuê nhà vào tham gia tố tụng, như ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[9] Do sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bị đơn và người liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu do sửa một phần bản án sơ thẩm.

[11] Về Chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản là 3,000,000 đồng (ba triệu đồng) nguyên đơn đã tạm ứng, nhưng do không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu chi phí tố tụng này, ghi nhận nguyên đơn đã thực hiện xong.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 1, khoản 2 Điều 269, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 122, 127, 129; Điều 305 và các Điều 697; 699; 700; 701; 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 84; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014),

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.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2019/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ T về việc buộc ông Nguyễn Mạnh H, bà Trần Thị K1 phải tách thửa theo Hợp đồng ngày 06/3/2004.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4689/2008/GCN ngày 14/7/2008, của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cùng với ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu là 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nguyên đơn được nhận lại 3,312,500 đồng (ba triệu, ba trăm, mười hai nghìn, năm trăm đồng) theo Biên lai thu số 0014361 ngày 23/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

Bị đơn, ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thụy Thúy H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu, được nhận lại 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0003115 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

Chi phí tố tụng là tiền định giá tài sản nguyên đơn phải chịu là 3,000,000 đồng (ba triệu đồng), ghi nhận nguyên đơn đã thực hiện xong khoản tiền này.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu.



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

Châu Kim Anh