

Bản án số: 787/2017/DS-PT
Ngày: 31-8-2017
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: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1/ Ông **Lưu Ngọc Thạch**
2/ Ông **Trịnh Đắc Phú**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – Thư ký Tòa án, 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 **Hồ Thị Thanh Hương** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 7; ngày 23 và 31 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 165/2017/TLPT - DS ngày 12/05/2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2017/DSST ngày 03/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1167/2017/QĐ – PT, ngày 06/6/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1 Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1967; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Văn A** – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Văn M, đoàn Luật sư tỉnh Z. (có mặt)

1.2 Ông **Nguyễn Văn B** (chết ngày 19/6/2010);

1.3 Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1971; (vắng mặt)

1.4 Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1973; (vắng mặt)

1.5 Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1978; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 49/7 (số mới là 791/5), Tổ I, Khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C, bà V, ông D có bà **Nguyễn Thị H**; sinh năm 1967. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 20/8/2010) (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Trần Công L**, sinh năm 1964; (vắng mặt ngày 24/7/2017, có mặt ngày 23 và ngày 31/8/2017)

2.2 Bà **Lê Thị Kim Y**, sinh năm 1963; (vắng mặt ngày 24/7/2017, có mặt ngày 23 và ngày 31/8/2017)

Cùng địa chỉ: 49/7E Tổ I, Khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 07 đường N, phường M, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Đào Gia P**; (xin vắng mặt)

(Theo giấy uỷ quyền số 7824/GUQ-UBND ngày 17/11/2016).

4. Người kháng cáo:

4.1 Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1967 – Nguyên đơn.

4.2 Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1971 – Nguyên đơn.

4.3 Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1973 – Nguyên đơn.

4.4 Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1978 – Nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C, bà V, ông D có bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1967.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là các ông, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn D trình bày:

Năm 1981, Ủy ban nhân dân xã X và ban xây dựng nhà đất huyện G cấp một thửa đất, trên đất có 01 căn nhà cũ hư nát 80% cho ông Nguyễn Văn I (chết ngày 31/8/2001) và bà Nguyễn Thị S (chết năm 1988). Sau đó, ông I và bà S đã xây lại một ngôi nhà mới với diện tích 72m² (nay mang số 49/7, Tổ I, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 1994, ông I xây thêm một căn nhà ngang 6m, dài 5m bên cạnh căn nhà số 49/7 và cho bà Nguyễn Thị H (là con gái) ở tại căn nhà này. Ngày 25/02/2001, ông I lập giấy cho bà H căn nhà, có xác nhận của chính quyền địa phương. Tháng 5/2000, bà H khóa cửa đi nơi khác làm ăn. Tháng 9/2001, bà Lê Thị Kim Y, ông Trần Công L tự ý mở cửa căn nhà này để cho người khác thuê với lý do bà Y đã mua căn nhà này của ông I với giá 12 lượng vàng SJC. Do giấy tờ mua bán không rõ ràng nên bà H không cho bà Y vào nhà, đồng thời khiếu nại đến chính quyền địa phương.

Nay nguyên đơn yêu cầu tòa án hủy hợp đồng mua bán một phần nhà giữa ông I với ông L và bà Y vì ông I không phải là chủ sở hữu toàn bộ căn nhà. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn ông L, bà Y 5.000.000 đồng tiền cọc và 800.000 đồng tiền bà Y sửa lại nhà vệ sinh. Riêng số vàng liệt kê tại giấy chuyển

nhượng đất chỉ có chữ ký của bà Y, không có ký nhận của ông I nên nguyên đơn không đồng ý trả.

Bị đơn là ông Trần Công L và bà Lê Thị Kim Y trình bày:

Ngày 10/6/2001, ông Nguyễn Văn I lập hợp đồng đặt cọc bán căn nhà địa chỉ số 49/7E, Tổ I, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông L và bà Y với giá 12 lượng vàng SJC. Ông, bà đã đặt cọc cho ông I 5.000.000 đồng. Ngày 15/6/2001, ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng ngôi nhà nêu trên có các con ông I là ông Q, bà V, ông D và một số người khác chứng kiến. Bị đơn đã giao đủ số tiền còn lại là 10 lượng vàng và 9.600.000 đồng cho ông I. Như vậy, bị đơn đã giao đủ tiền, vàng là 12 lượng cho ông I. Ngày 18/3/2002, Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông L và bà Y nên ông bà không đồng ý với các yêu cầu của các nguyên đơn.

Ngân hàng T (Chi nhánh J) trình bày:

Ngày 31/10/2002, ông L, bà Y đã thế chấp ngôi nhà 49/7E Tổ I, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng để vay tiền. Nhưng chưa đến thời hạn phải thanh toán, nếu tòa án buộc ông L, bà Y phải trả nhà cho nguyên đơn thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Ông Ngô Văn Đ (chồng của bà Nguyễn Thị H) trình bày:

Ngôi nhà tranh chấp của ông I đã cho vợ chồng ông, ông thống nhất với lời khai của bà H (vợ của ông).

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2006/DS-ST ngày 09/6/2006, Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Bác yêu cầu của nguyên đơn đòi hủy hợp đồng mua bán đối với nhà đất số 49/7E, Khu phố F, phường P, Quận K. Công nhận ông Trần Công L và bà Lê Thị Kim Y là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà số 49/7E, Khu phố F, phường P, Quận K theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00151/2002 ngày 18/3/2002 do Ủy ban nhân dân Quận K cấp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/6/2006, bà H kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

* Tại bản án dân sự phúc thẩm số 1045/2006/DS-PT ngày 29/9/2006, Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bác yêu cầu của các nguyên đơn đòi hủy hợp đồng mua bán nhà số 49/7E Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K.

Công nhận ông Trần Công L và bà Lê Thị Kim Y là chủ sở hữu căn nhà số 49/7E Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 151/2002 ngày 18/3/2002 của Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 555/2009/KN-DS ngày 28/9/2009, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 1045/2006/DS-PT ngày 29/9/2006 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2006/DS-ST ngày 09/6/2006 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật .

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 110/2010/DS-GĐT ngày 23/3/2010 nhận định:

Năm 1981, cụ I và cụ S được Ủy ban nhân dân xã X và Ban xây dựng nhà đất huyện G cấp một thửa đất, trên có một ngôi nhà cấp 4 đã bị hư hỏng 80%; sau khi nhận nhà, đất hai cụ phá nhà cũ, xây dựng lại ngôi nhà mới với diện tích là 72m² (nay là nhà số 49/7 Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh). Năm 1988, cụ S chết. Năm 1994, cụ I xây dựng thêm một căn nhà ngang 6m, dài 5m (nay là nhà số 49/7E) và cho bà H ở. Ngày 25/02/2001, cụ I lập giấy gửi Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng có nội dung: Năm 1994, cụ làm căn nhà sau nhà số 49/7 để cho bà H ở, cụ mong sự xác nhận của người dân trong tổ, vì sợ con tự động bán nhà. Như vậy, cụ I chưa thể hiện ý chí cho bà H ngôi nhà đang tranh chấp. Bà H cho rằng cụ I đã cho vợ chồng bà là không có căn cứ.

Như vậy, toàn bộ nhà số 49/7 cùng toàn bộ diện tích đất trong khuôn viên của ngôi nhà là tài sản chung của cụ S, cụ I (trong đó có ngôi nhà 49/7E).

Ngày 10/6/2001, cụ I lập giấy bán cho ông Trần Công L ngôi nhà (nay là số 49/7E) với giá 12 lượng vàng SJC. Tuy bà H cho rằng bà không biết cụ I bán nhà. Nhưng năm 2001, cụ I chết thì bà H tìm thấy trong đồ dùng của cụ I giấy biên nhận thể hiện cụ I đã nhận đủ 12 cây vàng và có giấy liệt kê các số sêri của các cây vàng mà cụ đã nhận của vợ chồng bà Y (các tài liệu này bà H đã xuất trình tại Tòa án).

Do vậy, có cơ sở để xác định cụ I đã nhận tiền, vàng của vợ chồng ông L, bà Y. Ngày 18/3/2002, Ủy ban nhân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông L, bà Y.

Tuy nhiên, nhà và đất tại địa chỉ số 49/7E, Tổ I, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng cụ I, cụ S. Cụ I quyết định bán cho vợ chồng ông L, bà Y nhưng không có ý kiến của các đồng thừa kế khác đối với phần tài sản của cụ S là không đúng với pháp luật nên hợp đồng bị vô hiệu đối với phần tài sản của cụ S. Còn ý chí của cụ I là chuyển nhượng phần tài sản của cụ cho vợ chồng ông L, bà Y; sau khi cụ I chuyển nhượng, vợ chồng ông L,

bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; do đó cần xem xét lại toàn bộ khối tài sản của hai cụ và tôn trọng ý chí của cụ I đã chuyển nhượng phần tài sản của cụ cho ông L, Bà Y.

Hội đồng Giám đốc thẩm Tòa án dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1045/2006/DS-PT ngày 29/9/2006 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2006/DS-ST ngày 09/6/2006 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến như trên.

Do phía bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở trên phần nhà đất tranh chấp, nên nguyên đơn có yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận này. Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết, sau đó vụ án lại chuyển về để Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký, nhưng đều không cung cấp đủ mẫu để giám định theo yêu cầu của Cơ quan thực hiện giám định, dẫn đến vụ án kéo dài.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày như trên.

Bản án số 92/2017/DSST ngày 03/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà số 49/7E Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K, Tp. HCM và yêu cầu hủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 00151/2002 ngày 18/3/2002 do Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Công L và bà Lê Thị Kim Y.

Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ là 3.906.980 (ba triệu chín trăm lẻ sáu ngàn chín trăm tám mươi) đồng (đã nộp theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0008980 ngày 01/8/2011 và hóa đơn giá trị gia tăng số 0035101 ngày 31/10/2012 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM); chi phí định giá là 1.300.000 (một triệu ba trăm ngàn) đồng (đã nộp theo phiếu thu số 17a/PT ngày 31/3/2003 và phiếu thu không ghi ngày tháng năm của Tòa án nhân dân Quận K, Tp. HCM).

Bà Lê Thị Kim Y chịu chi phí định giá 500.000 (năm trăm ngàn) đồng (đã nộp theo phiếu thu số 08 ngày 31/3/2006 của Tòa án nhân dân Quận K, Tp. HCM).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/04/2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo về việc không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Trần Văn A trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Văn I và bà Nguyễn Thị S được cấp căn nhà số 49/7 Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 72 m² và 30 m² quyền sử dụng đất là hợp pháp. Ông I tự định đoạt chuyển nhượng căn nhà số 49/7E là tài sản thuộc cộng đồng sở hữu có trong thời kỳ hôn nhân đã xâm phạm quyền sở hữu của bà S, là không đúng. Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận cho bị đơn là vi phạm quy định về cấp giấy chứng nhận, vì nhà đất đang có tranh chấp quyền sở hữu.

Bà H xin sao lục giấy tờ có liên quan đến việc bị đơn nộp tại Ủy ban nhân dân Quận K để xin cấp giấy chứng nhận số 151/2002 ngày 18/3/2002 thì phát hiện hồ sơ có giấy chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 15/6/2000, theo đó ông I, bà V, ông D, ông Q cùng đồng ý bán cho ông L và bà Y một căn nhà không số phía sau nhà 49/7 Tổ 10, Khu phố 4 có diện tích (6m x 5m) với giá 12 lượng vàng. Đây là chứng cứ chưa được xem xét tại các cấp. Chứng cứ này mâu thuẫn với chứng cứ nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa gồm giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 10/6/2001 và giấy nhận cọc ngày 10/6/2001. Án sơ thẩm căn cứ giấy chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 15/6/2000 chưa đảm bảo các yếu tố của hợp đồng chuyển nhượng đất ở, nhà ở.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét việc mất 02 chứng cứ là bản chính giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 10/6/2001 và giấy nhận cọc ngày 10/6/2001 mà nguyên đơn nộp cho Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Án sơ thẩm cho rằng có nộp 03 tài liệu có ghi số sê ri vàng nhưng không có. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xem xét lại chứng cứ.

Bị đơn ông Trần Công L và bà Lê Thị Kim Y đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H là đại diện các đồng thừa kế thừa nhận vào năm 2001, ông I có bán phần diện tích 5mx6m=30m² nhà và đất cho vợ chồng ông L và bà Y. Căn cứ giấy chuyển nhượng nhà ở và đất ở ngày 10/6/2001, cụ I đã bán cho ông L ngôi nhà số 49/7E với giá 12 lượng vàng SJC. Thời điểm bán nhà bà H không chứng kiến. Năm 2001 cụ I chết, bà H tìm thấy trong đồ dùng cụ I có giấy biên nhận thể hiện cụ I đã nhận đủ 12 cây vàng

và có giấy liệt kê số sêri vàng mà cụ I đã nhận. Như vậy, có cơ sở để xác định cụ I đã nhận tiền, vàng của vợ chồng ông L và bà Y.

Bà S chết không để lại di chúc, theo quy định pháp luật thì 1/2 khuôn viên diện tích đất căn nhà 49/7 và 49/7E thuộc quyền sở hữu của ông I, 1/2 còn lại là di sản thừa kế bà S để lại sẽ được chia đều cho các đồng thừa kế của bà S gồm ông I và 05 người con, mỗi người hưởng 1/12 di sản. Như vậy, ông I được hưởng 7/12 (tương đương 58.33%) khuôn viên nhà đất 49/7 và 49/7E. Trong khi đó phần diện tích nhà đất tại số 49/7E chỉ chiếm 25% toàn bộ diện tích mà ông I và bà S được cấp. Trường hợp huỷ đề chia phần đất của bà S đối với căn nhà 49/7E thì mỗi đồng thừa kế hưởng 3.04m², ông I được hưởng 18.3m². Do đó, cần tôn trọng ý chí của ông I đã bán phần diện tích đất 30.45m² đất trên không ảnh hưởng nhiều đến quyền lợi của các con ông I nên không cần thiết huỷ hợp đồng. Hơn nữa, theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 121/2013/QĐST-DS ngày 04/6/2013 của Toà án nhân dân Quận K thì các đương sự thống nhất ghi nhận di sản ông I, bà S để lại là nhà đất số 49/7, ngoài tài sản này không còn tài sản nào khác. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở căn nhà 49/7E cho vợ chồng ông L và bà Y là phù hợp quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.312.900 đồng là chưa chính xác cần sửa án sơ thẩm phần này.

Từ những căn cứ trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh ông Đào Gia P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn D:

[3] Xét, căn cứ vào các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai các đương sự thể hiện: Năm 1981, ông Nguyễn Văn I và bà Nguyễn Thị S được Ủy ban nhân dân xã X và ban xây dựng nhà đất huyện G cấp một thửa đất trên có một ngôi nhà cấp 4. Sau khi nhận nhà, ông I và bà S phá nhà cũ, xây dựng lại ngôi nhà mới diện tích 72m² (nay là số 49/7, Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh).

[4] Năm 1988, bà S chết. Năm 1994, ông I xây thêm một căn nhà 6m x 5m (nay là số 49/7E) và cho bà H ở. Ngày 25/02/2001, ông I lập giấy gửi Ủy ban nhân dân phường P có nội dung: Năm 1994, ông I xây dựng phần đất phía

sau nhà số 49/7 để cho bà H ở, ông mong sự xác nhận của người dân trong tổ vì sợ con tự động bán nhà. Do đó ý chí của ông I chưa cho bà H căn nhà đang tranh chấp. Như vậy bà H cho rằng ông I đã cho vợ chồng bà căn nhà 49/7E là không có căn cứ.

[5] Ngày 10/6/2001, ông I lập giấy tay bán cho bà Y căn nhà dài 5m ngang 6m giá 12 lượng vàng, nhận cọc 5.000.000 đồng, trong một tuần lễ bên mua lo giấy tờ thủ tục xin xong sổ nhà và chồng tiền đủ 12 cây vàng cho bên bán. Ngày 10/6/2001, ông I đã làm giấy chuyển nhượng nhà và đất không số phía sau căn nhà số 49/7 Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K cho ông Trần Công L và bà Lê Thị Kim Y với giá 12 lượng SJC, bên mua ông L làm thủ tục giấy tờ và chi phí. Ông I sẽ chịu trách nhiệm về việc có ai tranh chấp sau này, ông I ký tên trên giấy chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 15 tháng 6 năm 200 (Ghi thiếu một số cuối), có các con ông I là Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn D ký tên xác nhận việc chuyển nhượng, và có người người làm chứng là Phan Thị Bé E, Đặng Thị A và Tổ trưởng Hồ Thị R xác nhận ngày 15/6/2001. Ngoài ra, tại Giấy chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 10/6/2001 (Bút lục 77), ông I ký chuyển nhượng cho ông Trần Công L nội dung như trên nhưng tờ chuyển nhượng này gồm hai trang liền nhau, trang thứ hai có ghi số seri vàng do bà Y ghi, tại phiên tòa bà Y xác nhận bà có ghi số seri vàng.

[6] Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của ông I, ông L và bà Y làm đơn xin cấp sổ nhà và được Ủy ban nhân dân Quận K tạm cấp sổ nhà là số 49/7E Khu phố F, phường P, Quận K theo Thông báo số 862/TB-UB ngày 17/7/2001 của Ủy ban nhân dân Quận K (Bút lục 78). Sau đó, ông L và bà Y tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất. Ngày 18/3/2002, ông L và bà Y đã được Ủy ban nhân dân Quận K cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất ở số 151/2002 đối với căn nhà số 49/7E Khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Tại phiên tòa, bà H và chồng là ông Ngô Văn Đ cho rằng không biết ông I bán nhà nhưng tại đơn khởi kiện ngày 12/8/2002 (Bút lục 90); các con ông I gồm bà H, ông Q, bà C, bà V, ông D khai khi ông I chết năm 2001, bà H cùng các chị em tìm thấy trong tủ của ông I có 02 tờ giấy chuyển nhượng nhà đất cùng ngày 10/6/2001, trong đó có 01 giấy ghi người mua là Lê Thị Kim Y và Trần Công L, còn giấy người mua là Trần Công L diện tích 30m² với giá 12 lượng vàng SJC; Tờ biên nhận cùng ngày 10/6/2001 có ghi ông I nhận cọc 5.000.000 đồng. Bản chính chứng cứ này do bà H nộp Tòa án khi khởi kiện theo biên nhận số 153/BN ngày 03/12/2002 của Tòa án nhân dân Quận K. Tại hồ sơ (Bút lục số 71) có bản chính tờ giấy đôi giấy chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 10/6/2001, tại tờ hai của giấy chuyển nhượng có ghi số seri vàng. Như vậy, có căn cứ xác định ông I đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông L, bà Y là có thật, đã có nhận 12 lượng vàng SJC của ông L, bà Y và có liệt kê số seri vàng (Tài liệu này do bà H xuất trình tại Tòa). Mặc dù không có giấy biên nhận về việc ông I nhận đủ số tiền bán nhà đất trên là 12 lượng vàng nhưng trên giấy chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 10/6/2001 do ông I cất giữ, được bà Hồng tìm thấy sau khi ông I chết có ghi số seri 10 lượng vàng và số tiền 9.600.000 đồng

(Tương đương 02 lượng vàng). Như vậy, có căn cứ xác định ông L và bà Y đã trả đủ tiền mua nhà cho ông I 12 lượng vàng SJC.

[8] Ngày 18/3/2002, ông L và bà Y đã được Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất ở.

[9] Xét, nhà đất 49/7E do ông I xây dựng năm 1994, sau khi bà S vợ ông I chết năm 1988 nên đây là tài sản của ông I tạo lập. Do đó, việc ông I chuyển nhượng nhà đất số 49/7E Tổ I, Khu phố F, phường P, Quận K cho ông L, bà Y, ông I đã nhận đủ tiền, vàng và cam kết nếu có ai tranh chấp ông I sẽ chịu trách nhiệm. Do đó, cần tôn trọng ý chí của ông I tự quyết định tài sản của ông, việc ông I chuyển nhượng nhà đất 49/7E Khu phố F, phường P, Quận K không xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng, bị đơn ông L và bà Y mới xin cấp sổ nhà và xin cấp giấy chứng nhận chủ quyền nhà đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 49/7E vào năm 2002.

[10] Mặt khác, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 121/2013/QĐST-DS ngày 04/6/2013 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh giữa các nguyên đơn về việc phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn I và bà Nguyễn Thị S, các đương sự đã khai: “Ngoài tài sản trên ông I và bà S không còn tài sản nào khác”- tài sản trên là nhà số 49/7 Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

[11] Như vậy, có căn cứ xác định nhà số 49/7E Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh, đang tranh chấp là do ông Nguyễn Văn I tạo lập riêng năm 1994, sau khi vợ ông là bà Nguyễn Thị S chết năm 1988. Như đã nhận định, có căn cứ xác định ông I đã nhận đủ tiền, vàng của ông L và bà Y giao để chuyển nhượng nhà đất 49/7E Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng chuyển nhượng trên thực tế đã hoàn thành, người mua ông L và bà Y đã nhận nhà và được Ủy ban nhân dân Quận K cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và luật sư của nguyên đơn xuất trình bản chụp từ hồ sơ lưu trữ tại văn phòng đăng ký đất đai Quận K gồm: Tờ khai diện tích khoán cho cá nhân, đơn vị ngày 27/9/1987; Đơn xin phép cất nhà có chữ ký ông Nguyễn Văn I ngày 17/10/1981. Luật sư cho rằng chứng cứ này xác định nhà đất đã cấp đất hộ gia đình gồm 07 nhân khẩu thời điểm năm 1987, diện tích sử dụng là 96m², đất thổ cư và 80m² đất ao. Bà S chết năm 1988, nên toàn bộ diện tích là tài sản chung ông I và bà Sương. Ông I tự chuyển nhượng nhà đất 49/7E là xâm phạm quyền sở hữu của bà Sương.

[13] Xét, bản chụp Tờ khai diện tích khoán lập ngày 27/9/1987 do I kê khai số đất thổ cư 8m x 12 m= 90m², ao 80m². Chứng cứ này nguyên đơn đã nộp Tòa án phúc thẩm năm 2006 (Bút lục 282, hồ sơ thụ lý số 608/DSPT ngày 04/8/2006). Tuy nhiên, đây chỉ bản chụp, không có bản chính để đối chiếu. Trong trường hợp ông I có lập bản khai trên thì cũng chỉ là bản khai do ông I tự

kê khai, không có chứng cứ chứng minh phần đất 49/7E do ông I đã bán cho ông L và bà Y là phần đất nằm trong diện tích đất ông I đã kê khai ngày 27/9/1987 .

[14] Mặt khác, tại thời điểm ông L và bà Y nhận chuyển nhượng nhà đất 49/7E thì ông I chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Sau khi thanh toán đủ số tiền, vàng mua nhà xong, ông L và bà Y kê khai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, xin cấp sổ nhà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở năm 2002, ông L và bà Y quản lý sử dụng nhà đất trên từ đó cho đến nay. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà số 49/7E Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn. Từ đó không có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 151/2002 ngày 18/3/2002 của Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Xét, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn D không được chấp nhận. Giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[15] Nguyên đơn và Luật sư của nguyên đơn đề nghị hủy án sơ thẩm với lý do bản chính chứng cứ do nguyên đơn bà H nộp cho Tòa sơ thẩm theo biên nhận số 153/BN ngày 03/12/2002 của Tòa án nhân dân Quận K, gồm 03 tài liệu không còn lưu trữ tại hồ sơ vụ án gồm: Giấy chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 10/6/2001; Giấy nhận cọc ngày 10/6/2001 và đơn khiếu nại ngày 7/12/2001.

[16] Xét thấy, tại hồ sơ sơ thẩm năm 2002 (Bút lục số 70-71), có bản chính giấy chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 10/6/2001 gồm 02 trang giấy (Tại trang thứ hai có ghi số seri vàng), bản chính giấy nhận cọc ngày 10/6/2001 (Bút lục 75). Riêng đơn khiếu nại ngày 7/12/2001, bà H đã ký xác nhận đã nhận lại bản chính ngày 01/8/2016 (Bút lục 81).

[17] Tất cả chứng cứ tài liệu do đương sự xuất trình được thể hiện tại hồ sơ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá một cách đầy đủ toàn diện khách quan phù hợp với tài liệu, chứng cứ thu thập được. Nguyên đơn và luật sư của nguyên đơn cho rằng Tòa án đã làm thất lạc bản chính là không có căn cứ, yêu cầu hủy án là không được chấp nhận.

[18] Ngoài ra, Luật sư của nguyên đơn cho rằng Ủy ban nhân dân Quận K cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông L và bà Y theo hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân Quận K thể hiện giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 15/6/2000, nhưng bị đơn khẳng định nộp cho Ủy ban nhân dân Quận K giấy chuyển nhượng ngày 15/6/2001 để xin cấp giấy chứng nhận. Như vậy, chứng cứ ngày 15/6/2000 chưa được xem xét, đề nghị hủy án sơ thẩm.

[19] Xét thấy, ông I ký tên trên giấy chuyển nhượng đất và nhà ở ghi ngày 15/6/năm 200 (Ghi thiếu một số cuối), mặt sau tờ giấy này có các con ông I là ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn D ký tên xác nhận việc chuyển nhượng, và có người người làm chứng là Phan Thị Bé E, Đặng Thị A và Tổ trưởng Hồ Thị R, tất cả ký tên xác nhận ngày 15/6/2001, phù hợp với bị đơn khai nộp giấy chuyển nhượng ngày 15/6/2001. Như nhận định trên, thực tế

có việc chuyển nhượng nhà đất trên, tiền chuyển nhượng bên bán đã nhận đủ, bên mua đã nhận nhà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất ở từ năm 2002. Do đó, yêu cầu hủy giấy chứng nhận và yêu cầu hủy án là không có căn cứ chấp nhận.

[20] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí theo Nghị định 70/CP của Chính phủ là đúng. Tuy nhiên án sơ thẩm tính không chính xác phần án phí sơ thẩm nên điều chỉnh lại cho đúng.

[21] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí là có căn cứ chấp nhận.

[22] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 131, Điều 242 và Điều 443 Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị Quyết số 45/2005/QH 11 ngày 25/12/2001 về thi hành Luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị C.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2017/DS-ST ngày 03/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà số 49/7E Tổ I, khu phố F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 00151/2002 ngày 18/3/2002 do Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Công L và bà Lê Thị Kim Y.

2. Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ là 3.906.980 (Ba triệu chín trăm lẻ sáu ngàn chín trăm tám mươi) đồng (đã nộp theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0008980 ngày 01/8/2011 và hóa đơn giá trị gia tăng số 0035101 ngày 31/10/2012 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh); chi phí định giá là 1.300.000 (Một triệu ba trăm ngàn) đồng (đã nộp theo phiếu thu số 17a/PT ngày 31/3/2003 và phiếu thu không ghi ngày tháng năm của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Lê Thị Kim Y chịu chi phí định giá 500.000 (Năm trăm ngàn) đồng (đã nộp theo phiếu thu số 08 ngày 31/3/2006 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 26.270.000 (Hai mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi ngàn) đồng, nguyên đơn phải chịu, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 125.000 (Một trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 036368 ngày 07/10/2002 của Đội Thi hành án Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Chi cục thi hành án dân sự Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh), nguyên đơn phải nộp thêm số tiền 26.145.000 (Hai mươi sáu triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng, bà Nguyễn Thị C phải chịu 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng, bà Nguyễn Thị V phải chịu 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng; ông Nguyễn Văn D phải chịu 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng phí 800.000 (Tám trăm ngàn) đồng bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/07605 ngày 05/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận K, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận K;
- Các đương sự;
- Lưu (T 17).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng