

Bản án số: 887/2018/DS-PT

Ngày: 01-10-2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và
các tài sản gắn liền với 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: Ông Nguyễn Thanh Phong

Các Thẩm phán:

Ông Phan Báu

Bà Lâm Thị Thu Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 9 và ngày 01 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2018/TLPT-DS ngày 10/4/2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 9 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3103/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6767/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị A

Địa chỉ: Số 3/16 Nam Cao, khu phố 1, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

1.2. Ông Nguyễn Văn B

Địa chỉ: Số 124, phường Phú Tân, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Võ Thị C (chết ngày 21/3/2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Ông Võ Thanh D

Địa chỉ: 282, phường Phú Tân, quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Võ Thanh D

Địa chỉ: 282, phường Phú Tân, quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

3.2. Bà Nguyễn Thị E

Địa chỉ: Số 54/5A Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

3.3. Bà Tô Thị Kim Tiến

3.4. Ông Tô Văn Quý

3.5. Bà Lâm Thị Loan

3.6. Ông Lý Sĩ Quan

3.7. Ông Kim Sâm

3.8. Bà Võ Thị Thùy Linh

3.9. Bà Lâm Thị Nhiều

3.10. Ông Lâm Minh Nhành

3.11. Ông Cao Thanh Khi

3.12. Trẻ Võ Thanh Phước, sinh ngày 26/10/2002

Cùng địa chỉ: Số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (tất cả đều vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Phước: Ông Võ Thanh D và bà Vũ Thị Hồng.

Cùng địa chỉ: 282, phường Phú Tân, quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh;

3.13. Ông Võ Văn Sĩ

Địa chỉ: Số 983 Nguyễn Ái Quốc, khu phố 2, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt);

3.14. Ông Võ Thành Long

Địa chỉ: Số 140/8/4A Cầu Xay 2, tổ 3, khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/9/2014 của bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn B và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Quốc Cường là người đại diện của nguyên đơn, trình bày:

Ngày 20/12/2013, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A và bà Võ Thị C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh phần đất thuộc thửa 525, tờ bản đồ số 26, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH 01613

ngày 22/11/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp. Ông Thành, bà Hạnh đã giao đủ tiền cho bà Thu theo giá thực tế mua bán là 2.500.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục sang tên. Ngày 22/01/2014, ông Thành, bà Thu đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 561500, số vào sổ cấp GCN: CH 01726. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn giao nhà và đất nhưng bị đơn vẫn không giao. Nay bị đơn bà Thu đã chết, nên nguyên đơn yêu cầu ông Tùng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thu phải giao nhà và đất (bao gồm cả phần lộ giới) có diện tích 406,5m² (429,2 m² - 22,7m² là phần nhà đất mà bà Nguyễn Thị E đang sử dụng) tọa lạc tại số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai đề ngày 10/11/2014, biên bản hòa giải đề ngày 28/11/2014 và ngày 25/9/2015, bị đơn bà Võ Thị C trình bày:

Ngày 29/5/2013, bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị A nhà và đất số 9/199 ấp Tân Nhơn (số mới 54/12 Quốc Lộ 1A), phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, có thực trạng như sau: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 156,4m², diện tích đất ở 338,5m² thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 26 (sau khi đã trừ phần đất đã bán cho bà Nguyễn Thị E vào năm 2008) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2236/2004 ngày 27/5/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp và đăng ký thay đổi ngày 14/9/2009, với giá thực tế là 2.500.000.000 đồng (giá theo hợp đồng công chứng là 400.000.000 đồng). Hai bên có lập Hợp đồng công chứng tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay sau khi ký hợp đồng công chứng, hai bên ký tiếp hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay với nội dung tương tự hợp đồng công chứng. Sau khi thực hiện các thủ tục sang tên, bà Hạnh có nói với bà do ranh đất chưa chính xác nên phải điều chỉnh. Vì vậy ngày 26/6/2013, bà đã ủy quyền theo yêu cầu của bên mua nhà. Sau đó, bên mua thực hiện thủ tục như thế nào và nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mới thì bà không rõ. Ngày 22/11/2013 Ủy ban nhân dân Quận 9 đã cấp lại Giấy chứng nhận số CH 01613, với diện tích đất ở được công nhận thêm là 35,4m² (diện tích mới là 373,9m²). Bà không bán phần diện tích đất tăng thêm 35,4m² và phần đất lộ giới, tổng cộng khoảng 82m², vì nguồn gốc nhà đất nêu trên là của bà và chồng là ông Võ Văn Tấn (chết năm 2007). Bà và ông Tấn có 01 người con là ông Võ Thanh D. Sau khi ông Tấn chết, bà và ông Tùng thực hiện kê khai di sản thừa kế và chuyển hết 338,5m² nhà đất nêu trên cho bà đứng tên sở hữu. Phần đất còn lại khoảng 82m² vẫn là tài sản chung của bà và ông Tùng, phần đất này có các nhà trọ trên đất và bà đã làm giấy tay cho đất và nhà trọ cho ông Tùng vào ngày 20/6/2008. Bà không ký tên và lấn dấu vân tay vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất ngày 20/12/2013. Vì vậy, bà chỉ đồng ý giao cho nguyên đơn 01 căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 156,4m² và diện tích đất ở 338,5m² tọa lạc tại số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Không đồng ý giao cho nguyên đơn phần diện tích đất tăng thêm 35,4m² và phần đất lộ giới.

Tại bản tự khai đề ngày 21/3/2017 ông Võ Thanh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị C trình bày: Ông Võ Văn Tấn (chết năm 2007) có hai người vợ, người vợ thứ nhất là bà Nguyễn Thị Bé, ông Tấn và bà Bé có 02 người con là ông Võ Văn Sĩ, sinh năm 1960 và ông Võ Thanh Long, sinh năm 1965; người vợ thứ hai tên là bà Võ Thị C (chết ngày 21/3/2017), bà và ông Tấn có 01 người con là ông Võ Thanh D. Ông Tùng thống nhất với phần trình bày của bà Thu, nhưng ông không đồng ý giao nhà và đất tranh chấp cho nguyên đơn. Ông chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 400.000.000 đồng theo đúng giá ghi trong hợp đồng đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 và tiền lãi tính từ tháng 12/2013 đến thời điểm xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D trình bày: Ông thống nhất với phần trình bày của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Tuy nhiên, khi bà Thu bán nhà và đất cho nguyên đơn thì bà Thu không thỏa thuận với ông về việc bán phần đất tăng thêm 35,4m² do thay đổi lộ giới và phần đất lộ giới (trên đất có 07 phòng trọ). Phần đất và 07 phòng trọ này ông đã được bà Thu cho theo giấy tay cho đất và nhà trọ ngày 20/6/2008 và ông sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa ông Tùng có yêu cầu độc lập, yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 41693 ngày 20/12/2013, giữa bà Võ Thị C và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 561500, số vào sổ cấp GCN: CH 01726 ngày 22/01/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A. Vì, theo bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 01/7/2008 thì ông chỉ nhượng đứt cho bà Thu phần nhà, chứ không nhượng phần đất được thừa kế từ ông Võ Văn Tấn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị E trình bày: Năm 2008, bà có mua giấy tay của bà Võ Thị C 21,6m² đất (ngang 4m, dài 5,4m) tọa lạc tại thửa số 24, tờ bản đồ số 26, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 145.000.000 đồng. Tại thời điểm mua trên đất có 01 phòng trọ, do cũ quá bà đã đập đi và xây một căn khác vào năm 2008, việc xây nhà mới hết 50.000.000 đồng, khi mua ông Võ Thanh D cũng biết, nhưng không có ý kiến gì. Bà đề nghị được tiếp tục sử dụng nhà đất này. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác, nếu cần thì bà sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Tô Thị Kim Tiến, Tô Văn Quý, Lâm Thị Loan, Lý Sĩ Quan, Kim Sâm, Võ Thị Thùy Linh, Lâm Thị Nhiều, Lâm Minh Nhanh, Cao Thanh Khi trình bày: Các ông bà là người thuê phòng trọ của bà Võ Thị C, việc thuê nhà trọ không làm hợp đồng, các ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Võ Thanh Phước có ông Võ Thanh D và bà Vũ Thị Hồng là người đại diện theo pháp luật trình bày: Không có ý kiến và yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày: Bà Thu đã chuyển nhượng nhà và đất vượt quá quyền sở hữu của bà Thu, vì nhà đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Võ Văn Tấn và bà Thu. Tại bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 01/7/2008 thì ông Tùng chỉ chuyển nhượng cho bà Thu phần nhà, không chuyển nhượng phần đất được thừa kế từ ông Tấn. Giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà Thu và ông Thành, bà Hạnh là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bà Thu đã lớn tuổi không còn minh mẫn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 12 tháng 01 năm 2018 Tòa án nhân dân Quận 9 đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Võ Thanh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị C phải có trách nhiệm giao nhà và đất (bao gồm cả phần lộ giới) có diện tích 406,5m² tọa lạc tại số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (trừ phần nhà đất bà Nguyễn Thị E đang sử dụng có diện tích 22,7m²) cho bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn B ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Những người đang cư trú tại nhà số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Bà Tô Thị Kim Tiến, ông Tô Văn Quý, bà Lâm Thị Loan, ông Lý Sĩ Quan, ông Kim Sâm, bà Võ Thị Thùy Linh, bà Lâm Thị Nhiều, ông Lâm Minh Nhanh, ông Cao Thanh Khi và trẻ Võ Thanh Phước có ông Võ Thanh D và bà Vũ Thị Hồng đại diện theo pháp luật phải có trách nhiệm giao nhà số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn B ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 22 tháng 01 năm 2018, ông Võ Thanh D có đơn kháng cáo.

Ngày 22 tháng 01 năm 2018, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Thị C là ông Võ Thanh D có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D.

Bị đơn ông Võ Thanh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích đất tăng thêm 35,4m² và phần đất lộ giới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích đất tăng thêm 35,4m² và phần đất lộ giới vì mẹ ông là bà Thu không có chuyển nhượng phần diện tích đất tăng thêm 35,4m² và phần đất lộ giới và phần đất này mẹ ông đã cho ông và ông đã xây dựng dãy nhà trọ trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau: Về trình tự thủ tục giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của đương sự, người tham gia tố tụng được thực hiện đúng qui định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Võ Thanh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Thị C và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về nội dung: Với yêu cầu kháng cáo của ông Võ Thanh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Thị C và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Hội đồng xét xử, xét thấy:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/12/2013 thể hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A và bà Võ Thị C có ký chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 525, tờ bản đồ số 26, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH 01613 ngày 22/11/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp. Diện tích chuyển nhượng là 373,9m² và diện tích xây dựng là

156,4m² với giá mua bán là 2.500.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục sang tên. Ngày 22/01/2014, ông Thành, bà Thu đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 561500, số vào sổ cấp GCN: CH 01726.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 749368, số vào sổ cấp GCN: CH 01613 ngày 22/11/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp, thì bà Thu là chủ sở hữu nhà và đất tọa lạc tại 54/12 Quốc lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất ở là 373,9m² và diện tích xây dựng là 156,4m².

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2016 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện: "...Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà và dãy phòng trọ đúng như hiện trạng bản vẽ ngày 19/3/2015 số 192166/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập".

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 19/3/2015 số 192166/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thể hiện có nhà và dãy phòng trọ diện tích xây dựng là 260,6m², diện tích sàn xây dựng là 310,1m².

Tại bản tự khai ngày 10/11/2014, biên bản hòa giải ngày 28/11/2014 và ngày 25/9/2015 bị đơn bà Võ Thị C và tại phiên tòa ông Võ Thanh D là thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng xác định: Ngày 29/5/2013, bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị A nhà và đất số 9/199 ấp Tân Nhơn (số mới 54/12 Quốc Lộ 1A), phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, có thực trạng như sau: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 156,4m², diện tích đất ở 338,5m² thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 26 (sau khi đã trừ phần đất đã bán cho bà Nguyễn Thị E vào năm 2008) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2236/2004 ngày 27/5/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp và đăng ký thay đổi ngày 14/9/2009, với giá thực tế là 2.500.000.000 đồng (giá theo hợp đồng công chứng là 400.000.000 đồng). Hai bên có lập Hợp đồng công chứng tại Phòng Công chứng số 3. Ngay sau khi ký hợp đồng công chứng hai bên ký tiếp hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay, với nội dung tương tự hợp đồng công chứng. Sau khi thực hiện các thủ tục sang tên, bà Hạnh có nói với bà do ranh đất chưa chính xác nên phải điều chỉnh. Vì vậy, ngày 26/6/2013 bà đã ủy quyền theo yêu cầu của bên mua nhà. Sau đó, bên mua thực hiện thủ tục thế nào và nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mới thì bà không rõ. Ngày 22/11/2013 Ủy ban nhân dân Quận 9 đã cấp lại Giấy chứng nhận số CH 01613, với diện tích đất ở được công nhận thêm là 35,4m² (diện tích mới là 373,9m²).

Người nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D kháng cáo cho rằng: Phần đất có diện tích 406,5m² tọa lạc tại số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (trừ phần nhà đất bà Nguyễn Thị E đang sử dụng có diện tích 22,7m²) mà bản án sơ thẩm buộc giao cho bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn B có 07 phòng trọ, mà 7 phòng trọ ông đã được bà Thu cho theo giấy tay cho đất và nhà trọ ngày 20/6/2008 và ông sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Từ những căn cứ trên, xét thấy Án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Võ Thanh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị C phải có trách nhiệm giao nhà và đất (bao gồm cả phần lộ giới) có diện tích 406,5m² tọa lạc tại số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (trừ phần nhà đất bà Nguyễn Thị E đang sử dụng có diện tích 22,7m²) cho bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn B là chưa đúng và ảnh hưởng đến quyền lợi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D. Bởi lẽ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 749368, số vào sổ cấp GCN: CH 01613 ngày 22/11/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp, thì bà Thu được quyền sử dụng diện tích đất ở là 373,9m² và được quyền sở hữu diện tích xây dựng là 156,4m². Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 19/3/2015 số 192166/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thể hiện có nhà và dãy phòng trọ diện tích xây dựng là 260,6m², diện tích sàn xây dựng là 310,1m². Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/12/2013 thể hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A và bà Võ Thị C có ký chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại số 54/12 Quốc Lộ 1A, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 525, tờ bản đồ số 26, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH 01613 ngày 22/11/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp với diện tích đất chuyển nhượng là 373,9m² và diện tích xây dựng là 156,4m². Theo ông Võ Thanh D cho rằng dãy nhà trọ gồm 07 phòng trọ, ông đã được bà Thu cho theo giấy tay cho đất và nhà trọ ngày 20/6/2008 và ông sử dụng ổn định từ đó đến nay. Như vậy, Án sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích xây dựng ngoài diện tích 156,4m² theo hợp đồng chuyển nhượng mà ông Tùng cho rằng là 07 phòng trọ là của ông và phần diện tích đất ngoài diện tích 373,9m² đã cấp cho bà Thu. Hội đồng xét xử, xét thấy: Những vi phạm trên của Cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 9. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị C có ông Võ Thanh D là người kế

thừa quyền và nghĩa vụ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án dân sự sơ thẩm nên bị đơn bà Võ Thị C có ông Võ Thanh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D không phải chịu. Hoàn lại cho bị đơn bà Võ Thị C có ông Võ Thanh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D mỗi người 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo các biên lai thu số AA/2016/0003955 và biên lai thu số AA/2016/0003956 ngày 29/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9. Đối với số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 9. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị C có ông Võ Thanh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D không phải chịu. Hoàn lại cho bị đơn bà Võ Thị C có ông Võ Thanh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh D mỗi người 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo các biên lai thu số AA/2016/0003955 và biên lai thu số AA/2016/0003956 ngày 29/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận 9;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 9;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Thanh Phong