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: 1194/2023/DS-PT Ngày: 15-12-2023 V/v Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, 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 Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - 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 Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 11, ngày 07 và 15 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 380/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc: "Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1413/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4809/2023/QĐPT-DS ngày 18/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 15034/2023/QĐ-PT ngày 09/11/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hồ Tam T, sinh năm 1974

Địa chỉ: I D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1990, địa chỉ liên hệ: I D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 23/11/2021).

-*Bị đơn*: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1967

Bà Võ Thị Lệ L, sinh năm 1966

Địa chỉ: A D, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1985, địa chỉ: 2 L, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2023).

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Thị Thùy L1, sinh năm 1977

Địa chỉ: I D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1990, địa chỉ liên hệ: I D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 10/3/2022).

2.Ông Võ Tấn T1, sinh năm 1989

Địa chỉ: A A, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Văn Đ, bà Võ Thị Lệ L là bị đơn.

(Ông H, bà N có mặt, ông T1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Tam T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông Hồ Tam T và vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Võ Thị Lệ L có mối quan hệ quen biết. Căn nhà A D, khu phố E, phường P, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là nhà 135A) thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Đ, bà L. Năm 2019, vợ chồng ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng một phần căn nhà 135A cho ông T. Ngày 04/5/2019, ông Đ đã tiến hành ký hợp đồng và thuê Công ty Cổ phần T3 (sau đây gọi là Công ty T3) tiến hành đo đạc, lập bản vẽ sơ đồ nhà, đất để xác định phần diện tích nhà, đất chuyển nhượng và lập thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở một phần căn nhà nêu trên theo bản vẽ cho nguyên đơn. Ngày 20/5/2019, ông T và vợ chồng ông Đ, bà L lập biên nhận có nội dung: Ông T thanh toán cho vợ chồng ông Đ, bà L số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) để đặt cọc giao dịch mua bán một phần căn nhà số A (chi tiết theo thông tin bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty T3 lập ngày 04/5/2019, diện tích 60,5m^2, giá bán là 3.025.000.000 đồng (ba tỷ không trăm hai mươi lăm triệu đồng). Vào ngày 12/12/2019, ông T đã thanh toán số tiền còn lại là 1.825.000.000 đồng (một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Đ và thỏa thuận các bên sẽ đến Văn phòng công chứng tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích nhà, đất nêu trên. Vợ chồng ông Đ, bà L đã bàn giao một phần căn nhà số 135A cho ông T. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông Đ, bà L nhiều lần hứa hẹn ký hợp đồng công chứng theo thỏa thuận giữa hai bên nhưng không thực hiện. Số tiền chuyển nhượng ông T đã thanh toán cho vợ chồng ông Đ là tài sản chung của ông và vợ là bà Nguyễn Thị Thùy Lê .

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần căn nhà số A có diện tích 60,5m^2 theo nội dung biên nhận ngày 20/5/2019 (vị trí và hiện trạng nhà, đất được xác định theo bản vẽ của Công ty T3 lập ngày 04/5/2019) và bản vẽ của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 04/8/2022, buộc bị đơn ông Đ, bà L phải thực hiện việc chuyển nhượng phần nhà đất nêu trên cho ông T, bà L1 theo đúng thỏa thuận.

Bị đơn là ông Trần Văn Đ, bà Võ Thị Lệ L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, ông Đ, bà L không trình bày ý kiến và vắng mặt trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thùy L1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H trình bày: Bà L1 là vợ của ông T, số tiền chuyển nhượng một phần nhà, đất nêu trên là tài sản chung của ông T và bà L1. Bà Lê thống n với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Tấn T1 trình bày: Ngày 15/9/2020, ông T1 thuê căn nhà số A của ông T, giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng, diện tích sử dụng là 100m^2, thời hạn thuê một năm, hợp đồng được gia hạn mỗi năm một lần. Khoảng đầu năm 2021, được sự đồng ý của ông T, ông T1 cho ông Văn Thanh H1 thuê lại căn nhà nêu trên. Sau đó, ông H1 không có nhu cầu thuê nữa nên ông T1 lấy lại mặt bằng trên để kinh doanh. Việc tranh chấp nhà, đất giữa nguyên đơn và bị đơn, ông không có ý kiến. Đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông T1 và ông T, ông cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1413/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Tam T:

Buộc bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Võ Thị Lệ L thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cho ông Hồ Tam T, bà Nguyễn Thị T2 Lê một phần căn nhà đất tọa lạc tại số A D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 58,6m^2 (vị trí và hiện trạng nhà, đất được xác định tại các ô số (3), (4), (7), (8) trên bản vẽ hiện trạng của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 04/8/2022).

Trường hợp ông Trần Văn Đ, bà Võ Thị Lệ L không thực hiện việc chuyển nhượng phần nhà, đất nêu trên cho ông Hồ Tam T, bà Nguyễn Thị Thùy L1 thì ông T, bà L1 có quyền tự mình liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 58,6m^2 được xác định nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/6/2023, bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Võ Thị Lệ L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn ông T ủy quyền cho ông H đại diện nguyên đơn trình bày: Ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với toàn bộ kháng cáo của bị đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức. Nguyên đơn khẳng định các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích nhà, đất căn nhà số A theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty T3 lập 04/5/2019. Tuy nhiên, khi nhận một phần căn nhà chuyển nhượng thì nguyên đơn nhận không đúng như bản vẽ do Công ty T3 lập vì ông Đ nói một phần nhà ông Đ đang cho người khác thuê, khi nào hai bên ký hợp đồng công chứng thì sẽ giao toàn bộ nhà, đất theo bản vẽ do công ty T3 lập. Đại diện nguyên đơn xác định phần diện tích nhà, đất mà nguyên đơn được cấp sơ thẩm công nhận trong bản án sơ thẩm hiện không có lối đi và nguyên đơn đang sử dụng phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn để đi vào phần diện tích nhà, đất của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn theo quy định.

- Bị đơn ông Đ, bà L ủy quyền cho bà N nộp bổ sung tài liệu gồm: Bản chính Bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngày 04/5/2019 của Công ty Cổ phần T4 (sau đây gọi là Công ty T4), bản photo Bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngày 04/5/2019 của Công ty T3; bản sao hợp đồng thuê mặt bằng số: 1/2021 ngày 28/3/2021 giữa bà L và ông Trịnh Hải Q, đồng thời trình bày: Bị đơn giữ nguyên ý kiến tại đơn kháng cáo ngày 15/6/2023 đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo: Cấp sơ thẩm xét xử có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Xét xử vắng mặt bị đơn là ông Đ và bà L không đúng quy định vì bị đơn chỉ nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử lần 1, không nhận được quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa lần 2; cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tham gia tố tụng của bà L1, đưa thiếu người tham gia tố tụng là ông Trịnh Hải Q là người thuê nhà của ông Đ, bà L. Về nội dung: Cấp sơ thẩm xét xử không đúng nội dung tình tiết khách quan của vụ án, không làm rõ lý do có hai bản vẽ sơ đồ nhà đất cùng ngày 04/5/2019, cùng người đo vẽ nhưng lại mang tên hai công ty khác nhau là Công ty T3 và Công ty T4. Vợ chồng ông Đ, bà L là chủ sở hữu của nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 135A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 581498, số vào sổ cấp GCN: H01317/26848 do Ủy ban nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp ngày 04/5/2006, diện tích được công nhận là 148m^2 nhưng thực tế sử dụng nhiều hơn diện tích trên do có phần đất quy hoạch không được công nhận nhưng được ghi nhận trong giấy chứng nhận, phần đất này gia đình bị đơn xây thành 04 căn nhà cấp 4 và sử dụng cho thuê từ năm 1994. Bị đơn xác định năm 2019 có giao dịch mua bán với ông T một phần căn nhà số A có hiện trạng là căn nhà cấp 4 có hai mặt tiền, mặt tiền đường D và mặt tiền hẻm, việc mua bán giữa hai bên là theo hiện trạng nêu trên và có làm biên nhận nhận tiền ngày 20/5/2019.

Theo đó, giá mua một căn nhà cấp 4 (căn bìa) theo hiện trạng thời điểm mua bán là 3.025.000.000 đồng (ba tỷ không trăm hai mươi lăm triệu đồng). Thời điểm mua bán, ông Đ có nhờ công ty T3 đo vẽ nhưng không đúng hiện trạng nhà cấp 4 bán cho ông T nên ông Đ yêu cầu công ty vẽ lại thì công ty đưa cho bản vẽ sơ đồ nhà đất cùng ngày 04/5/2019 của Công ty T4 (bị đơn không để ý hai công ty khác nhau vì có một người duy nhất đo vẽ và đưa bản vẽ). Sau khi kiểm tra đúng hiện trạng thì ông Đ mới ký tên xác nhận vào bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 04/5/2019 của Công ty T4, bản vẽ này mới có giá trị pháp lý vì có chữ ký xác nhận ranh mốc của ông Đ. Do có 02 bản vẽ trùng ngày nên khi viết biên nhận tiền cho ông T ngày 20/5/2019 do sơ ý nhầm lẫn nên ông Đ đã ghi trong nội dung của giấy biên nhận là nhận tiền đặt cọc giao dịch mua bán một phần căn nhà số A chi tiết theo thông tin bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty T3 lập ngày 04/5/2019, diện tích 60,5m^2. Ông Đ lầm tưởng rằng chỉ tính diện tích của căn nhà cấp 4 theo hiện trạng. Sau này khi ông T khởi kiện mới phát hiện ra tên của 02 công ty đo vẽ trong hai bản vẽ cùng ngày 04/5/2019 là khác nhau. Hai bên không lập biên bản giao nhận nhà nhưng thực tế ngày 12/12/2019, thời điểm ông T giao đủ tiền thì bị đơn đã bàn giao toàn bộ 01 căn nhà cấp 4 (căn bìa) theo hiện trạng đã bán, vợ chồng ông T đã nhận nhà và cho ông T1 thuê từ đó cho đến nay, không khiếu nại, tranh chấp gì. Còn căn nhà kế bên thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà L và hiện đang cho ông Q thuê từ năm 2021. Nay Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn giao gần 2 căn nhà cho nguyên đơn là phi lý, trái pháp luật. Mặt khác, cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải chuyển nhượng cho nguyên đơn phần diện tích nhà, đất 58,6m^2 (vị trí và hiện trạng nhà, đất được xác định tại các ô số (3), (4), (7), (8) trên bản vẽ hiện trạng của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 04/8/2022) và nguyên đơn được quyền liên hệ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 58,6m^2 được xác định nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, phần diện tích nhà, đất mà nguyên đơn được cấp sơ thẩm công nhận nêu trên bị bao bọc bởi toàn bộ diện tích nhà, đất của bị đơn; phía nguyên đơn không có lối đi vào phần diện tích nhà đất nên không thể thi hành bản án được. Hiện nguyên đơn đang sử dụng phần đất của bị đơn để đi vào phần nhà, đất mà cấp sơ thẩm tuyên cho nguyên đơn, phía bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn tiếp tục sử dụng phần diện tích này cũng không đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn. Do vậy, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, giao cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1 ủy quyền cho ông H thống nhất ý kiến với nguyên đơn.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 vắng mặt.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm có đủ cơ sở xác định nguyên đơn nhận chuyển nhượng một phần căn nhà số A của bị đơn là theo hiện trạng căn nhà cấp 4 (căn bìa) có diện tích 93m^2, diện tích thuộc phạm vi lộ giới 72,6m^2, diện tích được công nhận 20,4m^2 theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do công ty T4 lập ngày 04/5/2019 đã được đại diện bị đơn giao nộp tại phiên tòa phúc thẩm, hiện nay phần nhà, đất này nguyên đơn ông T đang cho ông T1 thuê. Còn ông Q thuê phần diện tích nhà, đất của ông Đ, bà L nên không cần thiết phải đưa ông Q vào tham gia tố tụng trong vụ án. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 1413/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng công nhận cho nguyên đơn phần diện tích nhà, đất có diện tích 93 m^2 nêu trên theo bản vẽ do Công ty T4 lập ngày 04/5/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức và thời hạn kháng cáo:

Ngày 15/6/2023, bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Võ Thị Lệ L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tấn T1 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3]. Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1].Bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng:

[3.1.1]. Xét, tại phiên tòa phúc thẩm, bà N đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà L xác định bị đơn cư trú tại địa chỉ: A D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt cho bị đơn các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập đương sự triệu tập tham

gia phiên tòa theo đúng quy định tại các Điều 177, 178 và 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không thể hiện chứng cứ về việc bị đơn ông Đ, bà L trình bày ý kiến; ông Đ, bà L vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án, không vì lý do chính đáng, bất khả kháng. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quyđịnh của pháp luật.

[3.1.2].Căn cứ vào giấy chứng nhận kết hôn số: 104, quyển số 01/1999 do Ủy ban nhân dân phường P, Quận I cấp ngày 15/9/1999 thì ông T, bà L1 là vợ chồng, lời khai của nguyên đơn ông T cũng xác định tài sản đang tranh chấp với bị đơn là tài sản chung của ông T và bà L1. Theo quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm xác định bà L1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[3.1.3].Bị đơn nộp hợp đồng thuê mặt bằng ngày 28/3/2021 giữa ông Q với bà L và trình bày kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không đưa ông Trịnh Hải Q là người thuê nhà của ông Đ, bà L vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng trong vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cũng xác nhận ông Q thuê phần nhà, đất của ông Đ, bà L còn ông T1 thuê phần nhà, đất của ông T là căn bìa.

Do vậy, bị đơn kháng cáo những nội dung nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Về nội dung: Tại bản án dân sự sơ thẩm đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn ông Đ, bà L phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cho ông T, bà Lê m phần căn nhà đất tọa lạc tại số A có diện tích 58,6m^2 (vị trí và hiện trạng nhà, đất được xác định tại các ô số (3), (4), (7), (8) trên bản vẽ hiện trạng của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 04/8/2022). Trường hợp ông Đ, bà L không thực hiện việc chuyển nhượng phần nhà, đất nêu trên cho ông T, bà L1 thì ông T, bà L1 có quyền tự mình liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 58,6m^2 được xác định nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, căn cứ vào bản vẽ hiện trạng của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 04/8/2022 cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đều xác định thực tế phần diện tích nhà, đất mà nguyên đơn được cấp sơ thẩm công nhận trong bản án sơ thẩm hiện nay không có lối đi, phía nguyên đơn đang sử dụng phần diện tích đất của bị đơn để đi vào phần diện tích nhà, đất của nguyên đơn. Do vậy, đại diện phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn. Ngược lại, phía đại diện bị đơn không đồng ý để cho nguyên đơn tiếp tục sử dụng phần diện tích

đất của bị đơn làm lối đi cũng như không đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn.

Xét thấy, yêu cầu của phía nguyên đơn về việc buộc bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết. Để đảm bảo hai cấp xét xử, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự và giải quyết toàn diện vụ án. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 1413/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh,

[4]Về án phí dân sự: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án bị kháng cáo để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm thì đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. H2 lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Võ Thị Lệ L.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 1413/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi vụ án được giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Đ, bà Võ Thị Lệ L không phải nộp. H2 lại số tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm ngàn đồng) cho ông Đ và bà L theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0004010 ngày 21/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương