

Bản án số: 47/2021/DS-PT

Ngày 27/01/2021

V/v Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất và đòi nhà cho thuê.

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 Bùi Liên Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Ông Phan Nguyên Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Hoa Thiên

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/12/2020, 18 và 27 tháng 1 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 539/2020/DSPT ngày 28/10/2020 về: “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất và đòi nhà cho thuê”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 199/2020/DS-ST ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17241/2020/QĐ-PT ngày 02/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 28093/2020/QĐ-PT ngày 29/12/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Lê Văn H, sinh năm 1953

1.2 Bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Lâm Phước C, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 39B, Đường số 10, khu phố 2, phường T1, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Bà Lê Thị Phương A1, sinh năm 1976

Thường trú: Số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú: Số 39B, Đường số 10, khu phố 2, phường T1, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Mai A2, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 42, Đường số 6, khu phố 2, phường L2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Văn Đ2 – Công ty Luật TNHH M&K thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 15/19/3, đường U, khu phố 2, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: Số 12, đường T, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Lâm Phước C và bà Lê Thị Phương A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1 trình bày:

Trước đây, nguyên đơn là chủ sở hữu và chủ sử dụng đối với nhà đất tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được UBND quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 751361 ngày 25/12/2006.

Ngày 04/02/2016, nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) có diện tích 138,5m², nhà ở có diện tích 64,9m² với ông Lâm Phước C, bà Lê Thị Phương A1 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, thực tế, nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho ông C, bà Phương A1 phần nhà đất có chiều ngang 4,3m, chiều dài là 24,7m, tổng diện tích là 106,21m². Phần nhà đất còn lại có chiều ngang 2,67m, chiều dài 24,7m vẫn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của nguyên đơn. Ông C, bà Phương A1 có lập giấy cam kết ngày 18/02/2016, có chứng thực của UBND phường T1, Quận C. Về thông tin chiều ngang, chiều dài trong giấy cam kết là không chính xác, lúc ông C, bà Phương A1 đưa giấy cam kết cho nguyên đơn do nguyên đơn không đọc kỹ nên không có ý kiến gì và cũng có tranh chấp gì. Do nguyên đơn không hiểu biết pháp luật nên ngày 04/02/2016, nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4201 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.

Nguyên đơn có thuê lại phần nhà đất của ông C, bà Phương A1 để ở và nguyên đơn đã trả tiền thuê đầy đủ đến hết tháng 3/2019.

Nay nguyên đơn khởi kiện với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu công nhận phần nhà đất có chiều ngang 2,67m, diện tích đất theo hiện trạng là 66,3m², diện tích sàn xây dựng 53m², tọa lạc tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 16/4/2019 do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng T đo vẽ, hợp đồng số 46-2/TP-2019) thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

- Yêu cầu công nhận đồng sở hữu đối với nhà đất tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất lập ngày 04/02/2016 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu một phần nhà đất tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có chiều ngang 2,67m, diện tích đất theo hiện trạng là 66,3m², diện tích sàn xây dựng 53m², tọa lạc tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 16/4/2019 do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng T đo vẽ, hợp đồng số 46-2/TP-2019).

- Điều chỉnh phần cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 25/12/2006 cho ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1, chuyển nhượng cho ông Lâm Phước C và bà Lê Thị Phương A1 phần nhà đất có chiều ngang 4,33m, chiều dài 24,87m, diện tích đất theo hiện trạng 107,68m², diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng 78,8m² tọa lạc tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 16/4/2019 do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng T đo vẽ, hợp đồng số 46-1/TP-2019).

Nguyên đơn đã giao trả cho bị đơn phần nhà đất mà bị đơn cho nguyên đơn thuê. Nguyên đơn không còn quản lý, sử dụng đối với phần nhà đất trên.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn ông Lâm Phước C, bà Lê Thị Phương A1 do bà Lê Thị Mai A2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/02/2016, bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung chuyển nhượng phần đất có diện tích 138,5m², nhà ở có diện tích 64,9m². Tại thời điểm ký hợp đồng, nguyên đơn hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, đã đọc kỹ các điều khoản trong hợp đồng và đồng ý ký tên. Bị đơn đã làm thủ tục cập nhật sang tên theo quy định của pháp luật. Bị đơn có làm giấy cam kết ngày 18/02/2016 với nội dung bị đơn mua của ông H, bà Đ1 một căn nhà có tổng diện tích khuôn viên là ngang 4,33m, dài 24,87m, với tổng diện tích 107,68m², tọa lạc tại số 12/8, Đường 42, khu phố 6, phường L1, quận T. Phần diện tích còn lại là ngang 2,62m, dài 24,87m của ông H, bà Đ1 là phần đất

không chuyển nhượng cho bị đơn. Bị đơn cam kết không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Ngày 01/4/2018, bị đơn cho nguyên đơn thuê lại phần nhà đất đã nhận chuyển nhượng, giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 1 năm, kể từ ngày 01/4/2018. Khi sắp hết hạn hợp đồng thuê, bị đơn có báo trước cho nguyên đơn về việc lấy lại nhà, không cho thuê nữa nhưng nguyên đơn vẫn không trả phần nhà đất thuê cho bị đơn. Đến ngày 09/3/2020 nguyên đơn mới trả lại phần nhà thuê cho bị đơn.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những lý do sau:

- Về yêu cầu công nhận một phần nhà đất tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất theo hiện trạng là 66,3m², diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng là 53m² mà bị đơn không mua của gia đình ông H: Yêu cầu này bị thừa vì bị đơn đã có đơn cam kết phần diện tích đó là thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn rồi. Bị đơn dính chính phần nhà đất của ông H là phần có chiều ngang 2,67m. Phần này bị đơn đã đo vẽ lại theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất xác định vị trí, diện tích do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng T đo vẽ, ngày 16/4/2019, hợp đồng số 46-2/TP-2019.

- Về yêu cầu công nhận đồng sở hữu chung mà tài sản này hiện thuộc quyền sở hữu nhà ở của bị đơn; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất lập ngày 04/02/2016 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu một phần đối với phần nhà đất có diện tích đất theo hiện trạng là 66,3m², diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng là 53m²; Điều chỉnh phần cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận T cấp ngày 25/12/2006 cho ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1, chuyển nhượng cho ông Lâm Phước C và bà Lê Thị Phương A1 phần nhà đất có diện tích đất theo hiện trạng là 107,68m² (chiều ngang 4,33m, chiều dài 24,87m), diện tích xây dựng theo hiện trạng thực tế là 78,8m² theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất xác định vị trí, diện tích do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng T đo vẽ, ngày 16/4/2019, hợp đồng số 46-1/TP-2019 là không hợp lý:

- + Thứ nhất, trong hợp đồng mua bán tại thời điểm đó không có điều khoản hay phụ lục nào quy định sau này bị đơn phải có trách nhiệm làm theo các yêu cầu liên quan đến phần đất thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

- + Thứ hai, tại thời điểm mua bán, nguyên đơn hoàn toàn minh mẫn và tỉnh táo đã đọc kỹ các điều khoản trong hợp đồng, có sự làm chứng của công chứng viên nhà nước. Hiện nay theo hồ sơ pháp lý, bị đơn là người đứng tên trên giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số 12/8, Đường 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trước đây, bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1 trả lại phần nhà đất tọa lạc tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích đất 107,68m², thuộc thửa 702, tờ bản đồ số 36, theo bản vẽ sơ đồ nhà đất đo vẽ ngày 12/4/2019

và bồi thường thiệt hại trong thời gian chậm trả nhà cho thuê, tính từ ngày hết hợp đồng đến ngày xét xử, tạm tính đến nay tương đương 11 tháng, số tiền là 55.000.000 đồng. Bị đơn đã rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết. Việc rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện.

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 3 do bà Nguyễn Thị Lệ T là đại diện theo pháp luật trình bày:

Việc công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4201 ngày 04/02/2016 là đúng theo quy định của pháp luật và đúng trình tự thủ tục mà pháp luật đã quy định. Các bên tham gia có năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện giao kết và mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Phòng Công chứng số 3 xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Với nội dung tranh chấp như trên Tòa án nhân dân quận T đã tuyên án:

- Căn cứ Khoản 2, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 186, Điều 217, Điều 218, Khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 95, Điều 98 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- 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;

- Căn cứ Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

- Căn cứ Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1.

- Công nhận phần nhà đất có chiều ngang 2,67m, diện tích đất theo hiện trạng là 66,3m², diện tích sàn xây dựng 53m², tọa lạc tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 16/4/2019 do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng T đo vẽ, hợp đồng số 46-2/TP-2019) thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1.

Ông Lâm Phước C, bà Lê Thị Phương A1 được quyền sở hữu, quyền sử dụng phần nhà đất có chiều ngang 4,33m, diện tích đất theo hiện trạng 107,68m², diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng 78,8m² tọa lạc tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 16/4/2019 do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng T đo vẽ, hợp đồng số 46-1/TP-2019).

- Công nhận ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1 và ông Lâm Phước C, bà Lê Thị Phương A1 là đồng sở hữu đối với nhà đất tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất lập ngày 04/02/2016 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu một phần đối với phần nhà đất tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có chiều ngang 2,67m, diện tích đất theo hiện trạng là 66,3m², diện tích sàn xây dựng 53m², tọa lạc tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 16/4/2019 do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng T đo vẽ, hợp đồng số 46-2/TP-2019).

- Ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều chỉnh phần cập nhật ngày 21/3/2016 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 25/12/2006 hoặc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đồng sở hữu theo quy định đúng với diện tích nhà đất mà ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1 và ông Lâm Phước C, bà Lê Thị Phương A1 được quyền sở hữu, sử dụng.

2. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Phương A1 về việc yêu cầu ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1 trả lại phần nhà đất có chiều ngang 4,33m, diện tích đất theo hiện trạng 107,68m², diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng 78,8m² tọa lạc tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và bồi thường thiệt hại trong thời gian chậm trả nhà cho thuê tính từ ngày hết hạn hợp đồng đến ngày xét xử.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 17/8/2020 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án và đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, ngày 25/8/2020 bị đơn kháng cáo bổ sung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị được mua lại phần đất mà nguyên đơn đang sử dụng với giá là 370.000.000đ, nếu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận sửa bản án sơ thẩm thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo:

Phần nhà đất tại số 12/8, Đường số 42, khu phố 6, phường L1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất theo hiện trạng là 66,3m², diện tích sàn

xây dựng theo hiện trạng là 53m² thật ra nguyên đơn đã bán bằng giấy tay cho mẹ của bị đơn là bà Lê Thị Lan A3 vào năm 2015. Năm 2016 nguyên đơn bán phần nhà đất còn lại cho bị đơn, do bị đơn không đủ tiền mua nhà đất nên nguyên đơn có đề nghị được mua lại phần nhà của bà Lan A3 với giá 370 triệu đồng, số tiền này đã được căn trừ vào số tiền mua nhà của bị đơn, phần đất này không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, mặt khác căn nhà có diện tích 53m² nguyên đơn thừa nhận được xây dựng sau khi được cấp giấy chứng nhận mà không xin phép xây dựng. Như vậy, việc nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận phần nhà đất này thuộc sở hữu của nguyên đơn và nguyên đơn được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đồng sở hữu đúng với diện tích nhà đất mà ông Lê Văn H, bà Huỳnh Phong Mậu Phước Đ1 và ông Lâm Phước C, bà Lê Thị Phương A1 được quyền sở hữu, sử dụng là nhằm hợp thức hóa hành vi xây dựng trái pháp luật. Vì vậy để tránh những rắc rối không thể giải quyết bị đơn đề nghị được mua lại phần nhà đất này với giá 370 triệu đồng.

Về yêu cầu Tòa án công nhận đồng sở hữu chung đối với phần diện tích đất mà trên thực tế nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng thì cần phải dựa vào Điều 215 Bộ luật dân sự năm 2005 đã quy định *“Quyền sở hữu chung được xác lập theo thỏa thuận của các chủ sở hữu, theo quy định của pháp luật hoặc theo tập quán”* trong quá trình mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận về việc sẽ cùng làm giấy chứng nhận với phần đất thuộc sở hữu chung giữa đôi bên. Vì lý do này mà yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở pháp luật.

Nguyên đơn trình bày ý kiến về yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Nguyên đơn thừa nhận vào năm 2015 nguyên đơn đã bán một phần nhà mà hiện tại nguyên đơn đang ở cho bà Lê Thị Lan A3, khi bị đơn mua phần còn lại của căn nhà nguyên đơn đã đồng ý trừ 370 triệu đồng để nhận phần nhà của bà Lê Thị Lan A3, giấy thỏa thuận giữa ba bên hiện Ngân hàng đang giữ. Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ ý kiến của bị đơn về yêu cầu kháng cáo.

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 nằm trong hạn luật định nên hợp lệ. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung: sau khi phân tích những tình tiết khách quan của vụ án, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa sau khi phân tích, đánh giá về kháng cáo, các tình tiết của vụ

án, việc giải quyết, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm, đối chiếu những căn cứ pháp luật, Hội đồng xét xử Phúc thẩm nhận định:

[1] Bản án sơ thẩm số 199/2020/DS-ST được tuyên vào ngày 11/8/2020, ngày 17/8/2020 bị đơn kháng cáo vì vậy đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong thời hạn luật định, bị đơn có đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do đó Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Theo lời khai của các đương sự tại phiên tòa Nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận phần nhà mà nguyên đơn đang ở (DT 2,67m x 24,7m) đã bán bằng giấy tay cho mẹ của bị đơn là bà Lê Thị Lan A3 vào năm 2015. Năm 2016 nguyên đơn bán nhà cho bị đơn, do bị đơn không đủ tiền mua nhà nên nguyên đơn có đề nghị được mua lại phần nhà của bà Lan A3 với giá 370.000.000 đồng, số tiền này sẽ được trừ vào số tiền mua nhà của bị đơn. Do vụ án có quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có liên quan chặt chẽ tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lan A3, nên cần thiết phải đưa bà Lan A3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Do tại phiên tòa có phát sinh tình tiết mới có thể làm thay đổi toàn bộ nội dung vụ án mà Tòa án cấp sơ thẩm không biết được nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Đây là vụ án có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có tài sản khác gắn liền với đất nên, khi thụ lý giải quyết hồ sơ vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý về hành vi bị nghiêm cấm theo khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 2013, quy định bắt buộc thực hiện về tách thửa theo điểm e, i khoản 1 Điều 95 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai (đã được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai) và Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 quy định diện tích tối thiểu được tách thửa của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, để xác định rõ hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa đôi bên là hợp đồng vô hiệu một phần hay vô hiệu toàn bộ, từ đó mới có thể giải quyết triệt để các yêu cầu của đương sự.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi xét xử lại vụ án.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Lâm Phước C và bà Lê Thị Phương A1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 293, Khoản 3 Điều 148, của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2009 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 199/2020/DS-ST ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức để thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí sẽ được giải quyết khi xét xử lại vụ án.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lâm Phước C và bà Lê Thị Phương A1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông C và bà Phương A1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0057648 ngày 25/8/2020 và AA/2019/0057647 ngày 25/8/2020 của chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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 Tp.HCM
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Liên Minh