

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: **245/2021/DS-PT**
Ngày: 19 - 3 - 2021
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà đất”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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 Lê Thị Thúy Hoa.

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Giang.

Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Thư ký Tòa phiên tòa: Bà Lâm Hỷ Ngọc - Cán bộ 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 Huỳnh Duy Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 12 và ngày 19 tháng 3 năm 2021, 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 671/2020/TLPT-DS ngày 21/12/2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 943/2021/QĐ- PT ngày 08/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1957; Cư trú tại: Số 25C ấp Đ, phường Đ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1956; Cư trú tại: Số 24 Đường E, Khu phố B, phường Đ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Huyền Đ, sinh năm 1963; Cư trú tại: 2/12 đường K, Khu phố D, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số công chứng B/2017/UQ lập ngày 16/6/2017 tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thái L – Văn phòng Luật sư V và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ

Chí Minh; Cư trú tại: 169/5 Đường Đ, Phường K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Bùi Ngọc T1, sinh năm 1959.

Cư trú tại: Số 710/2E, đường G, Phường N, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1964.

Cư trú tại: Số 716/36 đường G, Phường N, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trần Sơn L1, sinh năm 1982; Cư trú tại: 145 đường H, Phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số C lập ngày 24/05/2018 tại Văn phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

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

1. Công ty L.

Trụ sở tại: Số 202, đường T, Phường K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Chí T3, sinh năm 1984;

- Ông Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1979.

Cùng cư trú tại: 202 T, Phường K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 01/2021/TML/UQ ngày 09/3/2021) (có mặt)

2. Phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở tại: Số 12 đường N, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Kim C, ông Nguyễn Hoàng T có ông Lê Huyền Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/11/2006, bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T với ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có lập 02 bản hợp đồng mua bán đất và nhà (cả 02 bản đều viết tay), theo đó ông T và bà C chuyển nhượng cho ông T1 và bà T2 nhà đất tọa lạc tại địa chỉ tại số 11, Đường Y, ấp L, phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng diện tích đất là: 166,39m², trên đất có căn nhà tạm tự cất từ trước năm 2000, tường lá, mái lá với diện tích xây dựng và sử dụng là: 75m². Nhà đất thuộc một phần thửa 209, 236, tờ bản đồ số 6, phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 249.000.000 đồng. Đến ngày 26/5/2017, các bên ký với nhau Hợp đồng ủy quyền số công chứng: C, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó ông cho ông Bùi Ngọc T1 được thay mặt ông T và bà C nhận tiền hoặc nền

đất, hoặc căn hộ tái định cư khi phần nhà đất nói trên bị thu hồi giải tỏa. Hiện tại, ông T1 và bà T2 đang giữ của bà C và ông T bản chính Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số: 74/UBND-XN, do Ủy ban nhân dân phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ký xác nhận ngày 04/11/2016 đối với nhà đất số 11, Đường Y, ấp L, phường L, Quận B. Vì cho rằng, hợp đồng vi phạm quy định của pháp luật, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì đối tượng của hợp đồng (nhà đất số 11, Đường Y, ấp L, phường L, Quận B) không còn (do đã bị thu hồi, giải tỏa theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nên ông T và bà C đã khởi kiện ông T1 và bà T2 ra Tòa án nhân dân Quận B.

Tại đơn khởi kiện sơ thẩm, ông T và bà C yêu cầu:

- Buộc ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 phải trả lại ông bà Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số: 74/UBND-XN ngày 04/11/2016 do Ủy ban nhân dân phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lập;

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số C, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Phía nguyên đơn sẽ trả thù lao 500.000 đồng cho bên được ủy quyền theo nội dung đã ghi hợp đồng.

- Tuyên hủy 02 bản Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/11/2006 giữa bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T với ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2.

Đến ngày 06/8/2020, nguyên đơn có văn bản xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Buộc ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số: 74/UBND-XN do Ủy ban nhân dân phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ký xác nhận ngày 04/11/2016.

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền công chứng số C, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên 02 (hai) bản Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/11/2006 ký giữa bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T với ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 liên quan đến phần diện tích: 166,39 m² đất và căn nhà cấp 4 có diện tích là: 75 m² thuộc một phần thửa 209, 236, tờ bản đồ số 6 phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu theo bản xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 06/8/2020.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá, nguyên đơn

yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm, bị đơn ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có ông Nguyễn Trần Sơn L1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 22/11/2006, ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 (là vợ chồng) có lập hợp đồng mua bán nhà đất với ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị Kim C để nhận chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 11 Đường Y, ấp L, phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm 01 căn nhà và đất trống có diện tích là 166,39 m², thuộc một phần thửa đất số 209, tờ bản đồ số 6, phường L, Quận B với giá nhận chuyển nhượng là 249.000.000 đồng. Cùng ngày 22/11/2006, ông T1 và bà T2 đã đem 153.000.000 đồng đến Đội thi hành án dân sự Quận B (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức) để nộp thay cho nghĩa vụ thi hành án (trong vụ kiện dân sự khác) của bên bán (ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị Kim C). Ngày 29/11/2006, ông T1 và bà T2 giao tiếp số tiền còn lại là 96.000.000 đồng, cùng ngày này hai bên có làm tiếp một Hợp đồng mua bán nhà đất nhưng phía trên ghi ngày 22/11/2006 và phía dưới lại ghi ngày 24/11/2006. Ngày 29/11/2006, tại Phòng Tư pháp Quận B, ông T và bà C đã làm Giấy ủy quyền cho ông T1 điều tra khảo sát và nhận tiền đền bù hỗ trợ (nếu có) hoặc xin tái định cư theo quy định pháp luật đối với đất là nhà đất tại địa chỉ số 11 Đường Y, ấp L, phường L, Quận B. Sau khi hoàn thành việc thanh toán, ông T và bà C đã giao nhà và đất cho vợ chồng ông T1 và bà Thuận. Để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và để đảm bảo cho việc mua bán, ngày 26/5/2017, tại Phòng Công chứng C, hai bên đã ký với nhau Hợp đồng ủy quyền số công chứng: C theo đó ông T1 được quyền thay mặt bà C và ông T liên hệ với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tiếp xúc, thỏa thuận, nhận bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với nhà số 11 Đường Y, ấp L, phường L, Quận B. Khi tái ký Hợp đồng ủy quyền, theo yêu cầu của bà C và ông T, ông T1 và bà T2 có đưa thêm cho bà C và ông T 60.000.000 đồng. Sau đó, ông T1 và bà T2 nhận được hai nền tái định cư là: Vị trí nền đất thuộc dự án Khu dân cư L B, Quận B, Số mã nền: A3-14; A3-15, Diện tích: 173 m² (2x5mx17,3m).

Tuy nhiên, đến ngày 07/6/2017, ông T và bà C đã khởi kiện ông T1 và bà T2 ra Tòa án nhân dân Quận B yêu cầu hủy tất cả những văn bản, hợp đồng mà các bên đã ký với nhau để chuyển nhượng đối với nhà đất địa chỉ số: 11 Đường Y, ấp L, phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và đòi lại bản chính Giấy xác nhận pháp lý số: 74/UBND-XN do Ủy ban nhân dân phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ký xác nhận ngày 04/11/2016. Tuy nhiên, đến ngày 06/8/2020, ông T và bà C lại thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó ông T và bà C yêu cầu:

- Ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số: 74/UBND-XN do Ủy ban nhân dân phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ký xác nhận ngày 04/11/2016.

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền công chứng số C, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên 02 (hai) bản Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/11/2006 ký giữa bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T với ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 liên quan đến phần diện tích: 166,39m² đất và căn nhà cấp 4 có diện tích là: 75m² thuộc một phần thửa 209, 236, tờ bản đồ số 6 phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông T1 và bà T2 (thông qua người đại diện theo ủy quyền) có ý kiến không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Chi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố với nguyên đơn. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá, bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty L có ông Nguyễn Tấn Đ1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty L hiện đang là chủ đầu tư của Dự án Khu dân cư L, tại phường L, Quận B theo Quyết định số: 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi và tạm giao đất cho Công ty L để bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư Khu dân cư L B, phường L, Quận B. Ngày 23/6/2017, Công ty L đã làm việc với ông Bùi Ngọc T1 và thống nhất lập Biên bản thỏa thuận, Biên bản hoàn tất về việc chuyển nhượng, bồi thường, hỗ trợ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư L B bằng hình thức hoán đổi nền đất tái định cư đối với quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 căn cứ theo hồ sơ, chứng từ được ông Bùi Ngọc T1 cung cấp. Công ty L không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng C Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số: 589/CV-CC3 ngày 08 tháng 9 năm 2020 trình bày: Phòng Công chứng C công chứng Hợp đồng ủy quyền công chứng số C đúng trình tự, thủ tục luật định, nội dung công chứng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Phòng Công chứng C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định và xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 21; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 157; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 128; Điều 129; Điều 137 và Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố Hợp đồng ngày 22/11/2006 về việc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 11 Đường Y (số cũ: Nhà không số), ấp L, phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng ủy quyền công chứng số C, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T với ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 vô hiệu toàn bộ.

- Buộc ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số: 74/UBND-XN ngày 04/11/2016 do Ủy ban nhân dân phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

- Buộc ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị Kim C phải trả cho ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 số tiền: 3.803.085.229 (ba tỷ, tám trăm lẻ ba triệu, không trăm tám mươi lăm nghìn, hai trăm hai mươi chín) đồng. Thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp bao gồm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2014/C ngày 7/7/2017; 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2014/D ngày 7/7/2017 và 6.250.0000 (sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2014/0008217 ngày 7/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

- Ông Bùi Ngọc T1 được miễn nộp toàn bộ án phí.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 (ba triệu) đồng, Phí thẩm định giá là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng theo Hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số: 110/20/HĐ-TĐG ngày 17/6/2020 do Công ty V lập, bị đơn phải chịu toàn bộ.

- Hoàn trả cho nguyên đơn 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Phiếu thu ngày 13/5/2020 của Tòa án nhân dân Quận B.

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

Ngày 02/10/2020, bị đơn ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có ông Nguyễn Trần Sơn L1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Lê Thị Kim C, ông Nguyễn Hoàng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Huyền Đ trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L có ông Nguyễn Chí T3, ông Nguyễn Tấn Đ1 đại diện ủy quyền trình bày: Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư L B tại phường L, Quận B được duyệt và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư vào tháng 02/2007, đây là dự án kinh doanh, do đó không có quyết định thu hồi đất cá biệt đối với từng hộ dân mà Công ty có trách nhiệm thỏa thuận bồi thường với từng hộ gia đình, Công ty đã hoàn tất việc thỏa thuận bồi thường cho căn nhà và đất mà ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đang sử dụng tại địa chỉ số 11 Đường Y, ấp L, phường L, Quận B. Toàn bộ quá trình thỏa thuận bồi thường theo đúng quy định pháp luật, hai nền đất bàn giao A314 và A315 có diện tích 173m², công ty đang hoàn tất cơ sở hạ tầng, phía ông T1, bà T2 đã ký biên bản hoàn tất việc bồi thường. Công ty cung cấp toàn bộ chứng cứ cho Tòa án và không có yêu cầu nào khác.

Phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

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

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Đối với đương sự, từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70,71,72,73,78, 234 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Ngày 25/09/2020, Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án số 55/2020/DS-ST. Ngày 02/10/2020, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định.

Nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm trên, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng mua bán ngày 22/11/2006, giữa vợ chồng ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị Kim C với ông Bùi Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với phần diện tích nhà và đất tại địa chỉ số 11, Đường Y, ấp L, phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét thấy:

Căn cứ theo Nghị Quyết 02/2004/NQ/-HĐTP ngày 10/8/2004 về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993; Luật Đất đai năm 2003 thì kháng cáo của bị đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Theo Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều khoản chuyển tiếp, trong trường hợp giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với nội dung của bộ luật này thì áp dụng theo quy định của bộ luật này.

Về thời hiệu khởi kiện: 02 Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà các bên đang tranh chấp được xác lập vào năm 2006 bằng giấy tay, đất và nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện không hạn chế.

Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Xét thấy, Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng C vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Phòng Công chứng C.

[2]. Về nội dung:

02 Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 11 Đường Y, ấp L, phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 166,39m² được lập bằng giấy tay vào ngày 22/11/2006 được lập giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị Kim C với bị đơn ông Bùi Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, hai bên xác nhận đã giao nhận tiền đầy đủ và bàn giao nhà xong phía bị đơn ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đã sử dụng nhà hợp pháp, ổn định từ năm 2006 đến nay. Ngày 26/5/2017, nguyên đơn bà Lê Thị Kim C, ông Nguyễn Hoàng T tiếp tục tự nguyện lập hợp đồng ủy quyền công chứng số C quyền số 1/TP/CC/SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng C cho ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 được toàn quyền quyết định việc thỏa thuận bồi thường và nhận nền tái định cư với Công ty L, điều này khẳng định một lần nữa, ông T và bà C vẫn thể hiện ý chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nói trên. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L trình bày: Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư L B tại phường L, Quận B được duyệt và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư vào tháng 02/2007, đây là dự án kinh doanh, do đó không có quyết định thu hồi đất cá biệt đối với từng hộ dân mà Công ty có trách nhiệm thỏa thuận bồi thường với từng hộ gia đình, Công ty đã hoàn tất việc thỏa thuận bồi thường cho căn nhà và đất mà ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đang sử dụng tại địa chỉ số 11 Đường Y, ấp L, phường L, Quận B. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bằng giấy tay lập ngày 22/11/2006 giữa nguyên đơn bà Lê Thị Kim C, ông Nguyễn Hoàng T và bị đơn ông Bùi Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đã hoàn tất, trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Đồng thời, xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố 02 Hợp đồng ngày 22/11/2006 về việc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 11 Đường Y (số cũ: Nhà không số), ấp L, phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng ủy quyền công chứng số C, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T với ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 vô hiệu toàn bộ.

- Buộc ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số: 74/UBND-XN ngày 04/11/2016 do Ủy ban nhân dân phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

[3]. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp thuận, lẽ ra nguyên đơn bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T phải nộp án phí. Tuy nhiên, bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp án phí. Do đó, theo luật người cao tuổi, bà Chi, ông T được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp bao gồm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2014/C ngày 07/7/2017; 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2014/D ngày 07/7/2017 và 6.250.0000 (sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2014/0008217 ngày 07/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

- Do yêu cầu kháng cáo được chấp thuận ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 số tiền tạm ứng án phí kháng cáo là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo 02 (hai) Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/E ngày 05/10/2020 và số AA/2018/F ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về các chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 (ba triệu) đồng, Phí thẩm định giá là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng theo Hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số: 110/20/HĐ-TĐG ngày 17/6/2020 do Công ty V lập, nguyên đơn phải chịu toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 129; Điều 132; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 227; khoản 1 Điều 273; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15 tháng 10 năm 1993;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố 02 (Hai) Hợp đồng ngày 22 tháng 11 năm 2006 về việc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 11 Đường Y (số cũ: Nhà không số), ấp L, phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng ủy quyền công chứng số C, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 5 năm 2017 tại Phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T với ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 vô hiệu toàn bộ.

- Buộc ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số: 74/UBND-XN ngày 04 tháng 11 năm 2016 do Ủy ban nhân dân phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

2. Về án phí:

Nguyên đơn bà Lê Thị Kim C, ông Nguyễn Hoàng T được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Hoàng T toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp bao gồm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2014/0008215 ngày 07 tháng 7 năm 2017; 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2014/C ngày 07 tháng 7 năm 2017 và 6.250.0000 (sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2014/D ngày 07 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Bùi Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 số tiền tạm ứng án phí kháng cáo là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo 02 (hai) Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/E ngày 05 tháng 10

năm 2020 và số AA/2018/F ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 (ba triệu) đồng, Phí thẩm định giá là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng theo Hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số: 110/20/HĐ-TĐG ngày 17 tháng 6 năm 2020 do Công ty V lập, nguyên đơn phải chịu.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục Thi THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hồ sơ vụ án (T.25).

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

Lê Thị Thúy Hoa