

Bản án số: 290/2020/DS-PT

Ngày: 12-5-2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
mua bán nhà ở và chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất ở*”.

**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 Uông Văn Tuấn

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Trần Thị Kim Quy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 206/2020/TLPT - DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 6 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1588/2020/QĐPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 46 Đường 4A, ADV, Phường MS, Quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T, sinh năm 1971, địa chỉ: 232bis/C VTS, Phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2020).

*Bị đơn:* Ông Hoàng Tôn V, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 56 đường CVL, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Hoàng Nghĩa T1, sinh năm 1963 (*có mặt*);

2. Bà Võ Thị Mỹ T2, sinh năm 1970 (*có mặt*);

Địa chỉ: 10/4 PD, Phường M2, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 224/1 GP, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của ông T1 và bà Thu: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969, địa chỉ: 187/2 MP, Phường C, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt*);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Hoàng Nghĩa T1:*

Luật sư Nguyễn Thạch T3 thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Thạch T3, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*);

Luật sư ĐKL là Cộng tác viên Trung tâm tư vấn pháp luật số AB, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

3. Bà La Hà M5, sinh năm 1954;

4. Bà Hoàng Huệ PH, sinh năm 1978;

5. Ông Hoàng TD, sinh năm 1984;

6. Bà Nguyễn Thị BP, sinh năm 1986;

Bà M5, bà PH, ông TD có đơn xin vắng mặt.

7. Em Hoàng Thành Y, sinh ngày 11/10/2004;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nghĩa T1 và Bà Võ Thị Mỹ T2 (*có mặt*);

3.8. Em Hoàng YN, sinh ngày 30/4/2001 (*vắng mặt*);

3.9. Em Nguyễn GH, sinh ngày 29/9/2006;

Người giám hộ cho Nguyễn GH: Bà Hoàng Huệ PH (*vắng mặt*).

3.10. Em Hoàng BA, sinh ngày 30/3/2008;

3.11. Em Hoàng GP1, sinh ngày 11/4/2008;

Người giám hộ cho Em Hoàng BA, Em Hoàng GP1: Ông Hoàng Tồn V (*vắng mặt*).

Cùng cư trú: 224/1 GP, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Đơn khởi kiện ngày 25/5/2017 của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H và lời trình bày của Ông Nguyễn T đại diện nguyên đơn:

Ngày 22/3/2017, ông Nguyễn Thanh H có ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 224/1 GP, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với Ông Hoàng Tồn V, theo Hợp đồng công chứng số 06146/HĐ-MBCN lập tại Phòng công chứng số BY, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H thanh toán tiền mua nhà đầy đủ cho ông V và đã hoàn tất thủ tục trước bạ và nghĩa vụ thuế, cập nhật biến động sang tên Ông H ngày 12/4/2017. Cùng ngày, Ông H và ông V có lập biên bản thỏa thuận bàn giao nhà, việc bàn giao nhà được thực hiện trong thời gian từ ngày 22/3/2017 đến ngày 12/4/2017.

Ngày 12/4/2017, Ông H đến nhận nhà do ông V bàn giao thì có Ông Hoàng Nghĩa T1, Bà Võ Thị Mỹ T2 và Em Hoàng Thành Y đang sinh sống trong căn nhà

nêu trên không đồng ý bàn giao, gây khó khăn cho việc giao nhận nhà.

Do ông V chưa thực hiện bàn giao nhà theo hợp đồng, Ông H khởi kiện yêu cầu ông V tiếp tục bàn giao nhà theo đúng hợp đồng và những người đang sinh sống trong căn nhà số 224/1 GP, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay gồm có Ông Hoàng Nghĩa T1, Bà Võ Thị Mỹ T2 và Em Hoàng Thành Y dọn ra khỏi nhà khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

*Tại bản tự khai 24/7/2017 Ông Hoàng Tôn V trình bày:*

Ngày 22/3/2017, ông V có thỏa thuận mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 224/1 GP, Phường M, Quận S với Ông Nguyễn Thanh H, Ông H đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông V, Ông H đã hoàn tất nghĩa vụ thuế và đăng bộ cập nhật biến động sang tên Ông H. Ông V và Ông H có lập biên bản thỏa thuận bàn giao nhà, trong đó thỏa thuận bàn giao nhà từ ngày 22/03/2017 đến ngày 12/4/2017 là bàn giao xong. Tuy nhiên, khi ông V giao nhà thì ông T1 và Bà T2 đã phá cửa và tiếp tục vào ở trong căn nhà này. Ông V đồng ý giao nhà như yêu cầu của Ông H, ông V đề nghị gia đình ông T1, Bà T2 giao nhà cho Ông H vì nhà ông V đã bán nhà cho Ông H, Ông H là người sở hữu hợp pháp.

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

Ông Hoàng Nghĩa T1, có luật sư ĐKL, Luật sư Nguyễn ĐT1, Luật sư Nguyễn Thạch T3 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 cùng trình bày:

Về nguồn gốc căn nhà số 224/1 GP, Phường M, Quận S do ông Hoàng Lê M5, sinh năm 1910 chết năm 1963, ông M5 có 04 người vợ gồm:

Bà Dương T6 (chết năm 2010, bà T6 không có con); Bà Tăng Y3 (chết năm 1949), bà Y3 có 01 người con tên Hoàng Lê C9, sinh năm 1948; Bà Quảng Trần T7 (chết năm 1993), bà T7 có 01 người con tên Hoàng C8 (chết năm 2001), ông C8 có vợ là bà La Há M5, sinh năm 1954, ông C8 và Bà M5 có 03 người con là Hoàng Tôn V, Hoàng Huệ PH (sinh năm 1978), Ông Hoàng TD, (sinh năm 1984); Bà Chúc Hi L3 (chết năm 2010), bà L3 có 01 người con là Ông Hoàng Nghĩa T1, sinh năm 1963.

Tất cả các người con là đồng sở hữu căn nhà số 224/1 GP, Phường M, Quận S do ông M5 chết không để lại di chúc và các đồng thừa kế chưa kê khai di sản thừa kế.

Năm 2011, ông C9 đi làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với căn nhà nêu trên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Ông C9, ông V, bà PH, ông TD cùng thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên theo Quyết định số 417/2017/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6. Theo Quyết định công nhận thỏa thuận này thì ông T1 chưa được chia thừa kế đối với di sản là căn nhà số 56/3 CVL, Phường M, Quận S (nay là số 224/1 GP, Phường M, Quận S).

Do chưa được chia thừa kế, nên ông T1 không đồng ý giao nhà cho Ông H. Ông T1 có yêu cầu được mua lại căn nhà số 224/1 GP, Phường M, Quận S theo giá trong Hợp đồng mà Ông H và ông V đã thỏa thuận, vì hiện nay ông T1 và vợ con không có nhà để ở, ông T1 đề nghị bồi thường thiệt hại cho Ông H theo lãi suất ngân hàng.

Năm 2016, ông T1 khởi kiện yêu cầu: “Thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” tại địa chỉ số 56/3 CVL,

Phường M, Quận S. Ngày 20/10/2016, ông T1 có nhận được Công văn số 731/TAQ6 và Công văn số 751/TAQ6 ngày 02/11/2016 của Tòa án nhân dân Quận 6, để bổ sung tài liệu chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện, do không có đủ tài liệu chứng cứ nộp bổ sung nên Tòa án không thụ lý hồ sơ khởi kiện nêu trên.

Cùng năm 2016, ông T1 khởi kiện yêu cầu chia thừa kế di sản thừa kế căn nhà số 56/3 CVL, Phường M, Quận S và Tòa án nhân dân Quận 6 có Thông báo trả đơn số 08/TB-TA ngày 29/11/2016, vì đơn khởi kiện thuộc trường hợp: “Sự việc phân chia tài sản chung là căn nhà số 56/3 CVL, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận thỏa thuận số 417/2017/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6”.

Ngày 27/02/2018, ông T1 nộp Đơn yêu cầu độc lập với nội dung “Yêu cầu các ông, bà: Hoàng Lê C9, Hoàng Tôn V, La Há M5, Hoàng Huệ PH, Hoàng TD, Nguyễn Thị BP, Ông Nguyễn Thanh H, ông Lê MP1 có trách nhiệm phân chia và giao trả một phần tài sản thuộc quyền thừa kế trong căn nhà 56/3 CVL, Phường M, Quận S ước tính trị giá khoảng 1.000.000.000 đồng, bao gồm phần ông Lê Hoàng C9 đã nhận là 01 phần căn nhà 56/3 CVL, Phường M, Quận S đã chuyển nhượng cho ông Lê MP1 và phần còn lại do Ông Hoàng Tôn V đã nhận, được cấp sổ mới là 224/1 GP, Phường M, Quận S nay đã chuyển nhượng cho Ông H”.

Ngày 01/3/2018, TAND Quận 6 căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan “2. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*” đã ra Thông báo không thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông T1.

Ngày 22/01/2018, VKSND Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 73/TB-VKS-DS về trả lời đơn của ông T1:

- Theo quy định tại Điều 645 BLDS năm 2005 (khoản 2, Điều 623 BLDS năm 2015 thì Ông Hoàng Nghĩa T1 vẫn có quyền “Yêu cầu xác nhận quyền thừa kế của mình” theo quy định tại khoản 5 Điều 25 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi năm 2011 (khoản 5, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó không cần thiết phải kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với quyết định nêu trên, quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Hoàng Nghĩa T1 vẫn được đảm bảo bằng một quan hệ tố tụng mới.

Ngày 19/9/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 698/2018/TB-DS về trả lời đơn của ông T1:

Sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 417/2013/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6 có hiệu lực pháp luật, các đương sự không có đơn đề nghị giám đốc thẩm, thời hạn kháng nghị giám đốc thẩm cũng đã hết. Ngày 16/12/2015 Ông Hoàng Nghĩa T1 có đơn đề nghị tái thẩm với lý do các đương sự đã khai báo gian dối về ngày mất của ông Hoàng Lê M5, gây thiệt hại đến quyền lợi của ông T1. Đây không phải là tình tiết mới làm căn cứ kháng nghị theo trình tự tái thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 417/2013/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6.

Nay tại tòa ông T1 yêu cầu:

- Mua lại căn nhà 56/3 CVL, Phường M, Quận S, nay là 224/1 GP, Phường 1 Quận 6, theo giá ghi trong hợp đồng là 800.000.000 đồng mà Ông H và ông V đã thỏa thuận mua bán, ông T1 sẽ bồi thường cho Ông H thiệt hại theo lãi suất ngân hàng.

- Được quyền khởi kiện vụ án dân sự: “Yêu cầu xác nhận quyền thừa kế của mình” đối với di sản thừa kế đã được chia thừa kế theo Quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 417/2013/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6.

- Tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để ông T1 khởi kiện vụ kiện dân sự về xác nhận Quyền thừa kế đối với di sản thừa kế nêu trên.

Bà Võ Thị Mỹ T2 trình bày: Bà T2 cùng thống nhất với ý kiến của ông T1, không đồng ý giao trả căn nhà cho Ông H.

Bà T2 và ông T1 cùng thống nhất trong thời gian sinh sống trong căn nhà số 56/3 CVL, Phường M, Quận S (nay là số 224/1 GP, Phường M, Quận S), ông T1 và bà Thu, em Đạt không xây dựng sửa chữa gì trong căn nhà này.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà La Há M5, Bà Hoàng Huệ PH, Ông Hoàng TD, Bà Nguyễn Thị BP, Em Hoàng YN, Em Nguyễn GH, (Bà Hoàng Huệ PH là người giám hộ cho em Yến Nhi và Gia Huy), Em Hoàng BA, Em Hoàng GP1, (Ông Hoàng Tồn V là người giám hộ cho em BA và GP1); có đơn xin xét xử vắng mặt và không có ý kiến gì. Tại các bản tự khai: các đương sự cùng trình bày: không có ý kiến gì về việc tranh chấp mua bán nhà giữa Ông H và ông V, hiện nay không ở trong căn nhà này, đồng ý việc ông V giao nhà cho Ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 6, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh H.

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà số 06146/HĐ-MBCN ngày 22/3/2017 lập tại Phòng công chứng số BY, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà và đất tọa lạc tại số 224/1 GP, Phường M, Quận S, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ông Hoàng Tồn V ngày 30/12/2016 và đã cập nhật biến động ngày 12/4/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 ngày 12/4/2017 sang tên chủ sở hữu cho Ông Nguyễn Thanh H.

Buộc Ông Hoàng Tồn V thực hiện nghĩa vụ giao nhà và đất tọa lạc tại số 224/1 GP, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Nguyễn Thanh H.

Buộc Ông Hoàng Nghĩa T1, Bà Võ Thị Mỹ T2, Em Hoàng Thành Y (ông T1 và Bà T2 là người giám hộ) giao trả căn nhà số 224/1 GP, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Nguyễn Thanh H.

2. Giành quyền khởi kiện vụ án dân sự về yêu cầu xác nhận quyền thừa kế khi Ông Hoàng Nghĩa T1 khi ông T1 có yêu cầu theo quy định của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/01/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Hoàng Nghĩa T1

kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Luật sư Nguyễn Thạch T3 và Luật sư ĐKL bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho Ông Hoàng Nghĩa T1 và Bà Võ Thị Mỹ T2 cho rằng Ông Hoàng Nghĩa T1 và bà Trinh là đồng thừa kế quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Các đồng thừa kế khai không trung thực, không đưa Ông Hoàng Nghĩa T1 và bà Trinh vào tham gia tố tụng, dẫn đến Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 417/2013/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6 tước đi quyền thừa kế của ông T1.

Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu của ông T1 để giải quyết trong cùng vụ án là không đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông T1.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Quận 6 xét xử lại.

- Ông Hoàng Nghĩa T1 và Bà Võ Thị Mỹ T2 thống nhất với ý kiến của Luật sư Thạch và Luật sư ĐKL.

- Ông Nguyễn T đại diện cho Ông H cho rằng hợp đồng mua bán nhà được thực hiện đúng quy định của pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 đã cập nhật biến động quyền sở hữu sang tên Ông H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 12/4/2017. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06146/HĐ-MBCN ngày 22/3/2017 giữa Ông Hoàng Tôn V và ông Nguyễn Thanh H được thực hiện đúng quy định của pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 đã cập nhật biến động quyền sở hữu sang tên Ông H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 12/4/2017.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán nhà và buộc ông V, ông T1, Thu, em Đạt giao nhà cho Ông H là có căn cứ.

Ông T1 có yêu cầu độc lập vào thời điểm Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu độc lập của ông Tam là đúng quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 623 và khoản 5 Điều 26 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông T1 vẫn có quyền khởi kiện yêu cầu xác nhận quyền thừa kế.

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, bà Trinh không cư trú trong căn nhà nên không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## 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 tại phiên tòa, 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:

[1] Bị đơn Ông Hoàng Tồn V, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Há M5, Hoàng Huệ PH, Hoàng TD, Nguyễn Thị BP, người giám hộ Em Hoàng YN, Em Nguyễn GH, em Hoàng Gia Bảo, Em Hoàng GP1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ông H về việc ông V thực hiện bàn giao nhà theo Hợp đồng 06146/HĐ-MBCN ngày 22/3/2017 lập tại Phòng công chứng số BY, đối với nhà và đất tọa lạc tại số 224/1 GP, Phường M, Quận S và những người đang sinh sống trong căn nhà nêu trên hiện nay gồm có Ông Hoàng Nghĩa T1, Bà Võ Thị Mỹ T2 và Em Hoàng Thành Y giao nhà theo đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn nhà số 224/1 GP, Phường M, Quận S có nguồn gốc là của ông Hoàng Lê M5 chết năm 1963, không để lại di chúc.

Năm 2011, ông Hoàng Lê C9 làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và được Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà và đất tọa lạc tại 56/3 CVL, Phường M, Quận S cho ông Hoàng Lê C9 là người đại diện của những người thừa kế theo Giấy chứng nhận số CH 10097 ngày 21/12/2011.

Ông C9, ông V, bà PH, ông TD cùng thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nhà và đất tọa lạc tại 56/3 CVL, Phường M, Quận S, theo Quyết định số 417/2013/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6 thì nhà và đất số 56/3 CVL, Phường M, Quận S (nay là số 224/1 GP, Phường M, Quận S) thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của các Ông Hoàng Tồn V, Hoàng Lê C9. Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, ông C9, ông V có quyền bán căn nhà nêu trên theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10 của Luật Nhà ở năm 2014.

Ngày 30/12/2016, Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tọa lạc tại 224/1 GP, Phường M, Quận S (số cũ là 56/3 CVL, Phường M, Quận S) cho Ông Hoàng Tồn V.

Ngày 22/3/2017, Ông Hoàng Tồn V và ông Nguyễn Thanh H tự nguyện ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06146/HĐ-MBCN với nội dung: Ông H nhận chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại số 224/1 GP, Phường M, Quận S thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 14, diện tích 48,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 127,8m<sup>2</sup>; hình thức sở hữu riêng; Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, Ông H thanh toán tiền mua nhà đầy đủ cho ông V ngay khi ký hợp đồng mua bán; Việc giao nhận nhà và đất cùng các giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng liên quan đúng như thực trạng trong hợp đồng. Trong thời gian chưa giao nhà, bên ông V có trách nhiệm

bảo quản nhà.

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06146/HĐ-MBCN ngày 22/3/2017 giữa Ông Hoàng Tôn V và ông Nguyễn Thanh H được thực hiện đúng quy định tại Điều 430, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015 và đúng quy định Điều 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014 nên hợp đồng hợp pháp.

Thực hiện hợp đồng, ngày 22/3/2017, Ông H đã trả đủ tiền mua nhà cho ông V và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 đã cập nhật biến động quyền sở hữu sang tên Ông H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 12/4/2017. Như vậy, Quyền sở hữu đối với nhà đất tọa lạc tại số 224/1 GP, Phường M, Quận S đã được chuyển giao cho Ông H, Ông H có đầy đủ các quyền của chủ sở hữu theo quy định tại Điều 10 của Luật Nhà ở năm 2014.

Giữa ông V và Ông H có lập biên bản thỏa thuận bàn giao nhà, trong đó thỏa thuận bàn giao nhà từ ngày 22/03/2017 đến ngày 12/4/2017 là bàn giao xong. Tuy nhiên, khi ông V giao nhà thì ông T1 và Bà T2 đã phá cửa và tiếp tục vào ở trong căn nhà này cho đến nay, do đó việc bàn giao nhà giữa ông V và Ông H tuy đã thực hiện nhưng thực tế Ông H vẫn chưa nhận được nhà từ ông V.

Ông Hoàng Nghĩa T1, bà Thu, Em Hoàng Thành Y đang sinh sống trong căn nhà số 224/1 GP, Phường M, Quận S dưới hình thức tạm trú (theo xác nhận của Công an Phường M, Quận S) không được sự đồng ý của Ông H.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa Ông H với ông V, buộc ông Hoàng Tôn Vinh, Hoàng Nghĩa Tâm, Bà Võ Thị Mỹ T2 và Em Hoàng Thành Y giao nhà cho Ông H là có cơ sở.

[3] Về yêu cầu của ông T1 và Bà T2 là yêu cầu được mua lại căn nhà 56/3 CVL, Phường M, Quận S (nay là 224/1 GP, Phường 1 Quận 6) mua theo giá ghi trong hợp đồng mà Ông H và ông V đã thỏa thuận mua bán, ông T1 sẽ bồi thường cho Ông H thiệt hại theo lãi suất ngân hàng.

Xét đề nghị của ông T1 và Bà T2 về việc mua lại căn nhà 224/1 GP, Phường 1 Quận 6, đây là sự thỏa thuận giữa người mua và người bán, Ông H là người đang sở hữu hợp pháp đối với căn nhà nêu trên, Hội đồng xét xử đã tạo điều kiện cho các bên tự thỏa thuận với nhau nhưng người đại diện hợp pháp của Ông H cũng như Ông H không có nhu cầu bán nhà, nên đề nghị này của ông T1 và Bà T2 không được xem xét.

[4] Về yêu cầu được quyền khởi kiện vụ án dân sự “Yêu cầu xác nhận quyền thừa kế” đối với di sản thừa kế đã được chia thừa kế theo Quyết định sự thỏa thuận của các đương sự số 417/2013/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6.

Ông Hoàng Nghĩa T1 đã có Đơn đề nghị xem xét kháng nghị tái thẩm gửi Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Tại Thành phố Hồ Chí Minh và Đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục tái thẩm gửi Tòa án nhân dân cấp cao Tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 417/2013/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6 và được trả lời như sau:

Ngày 22/01/2018, VKSND Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo



số 73/TB-VKS-DS về trả lời đơn của ông T1:

Theo quy định tại Điều 645 BLDS năm 2005 (khoản 2, Điều 623 BLDS năm 2015) thì Ông Hoàng Nghĩa T1 vẫn có quyền “Yêu cầu xác nhận quyền thừa kế của mình” theo quy định tại khoản 5 Điều 25 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi năm 2011 (khoản 5, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Do đó không cần thiết phải kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với quyết định nêu trên, quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Hoàng Nghĩa T1 vẫn được đảm bảo bằng một quan hệ tố tụng mới.

Ngày 19/9/2018, Tòa án nhân dân cấp cao Tại Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 698/2018/TB-DS về trả lời đơn của ông T1:

Sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 417/2013/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6 có hiệu lực pháp luật, các đương sự không có đơn đề nghị giám đốc thẩm, thời hạn kháng nghị giám đốc thẩm cũng đã hết. Ngày 16/12/2015 Ông Hoàng Nghĩa T1 có đơn đề nghị tái thẩm với lý do các đương sự đã khai báo gian dối về ngày mất của ông Hoàng Lê M5, gây thiệt hại đến quyền lợi của ông T1. Đây không phải là tình tiết mới làm căn cứ kháng nghị theo trình tự tái thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 417/2013/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Hoàng Nghĩa T1, Tòa án cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện vụ kiện dân sự “yêu cầu xác nhận quyền thừa kế” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 khi ông T1 có yêu cầu.

[5] Ông T1 có yêu cầu độc lập vào thời điểm Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu độc lập của ông Tam là đúng quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó, Luật sư Thảo và Luật sư Lân đề nghị Hội đồng xét xử xét hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Về yêu cầu Tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để ông T1 khởi kiện vụ kiện dân sự về xác nhận quyền thừa kế đối với di sản thừa kế nêu trên. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Từ năm 2016 đến nay, ông T1 không khởi kiện để yêu cầu xác nhận quyền thừa kế của mình, ông T1 chỉ yêu cầu Hủy giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ khi khởi kiện nên Tòa án không thụ lý. Tòa án cũng ra thông báo trả đơn đối với yêu cầu chia thừa kế vì đơn khởi kiện thuộc trường hợp: “Sự việc phân chia tài sản chung là căn nhà số 56/3 CVL, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận thỏa thuận số 417/2017/QĐST-DS ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6”.

Ông T1 đã nhận Thông báo số 73/TB-VKS-DS của VKSND Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/01/2018 đến nay ông T1 không khởi kiện vụ án dân sự để yêu cầu xác nhận quyền thừa kế của mình.

Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy, yêu cầu Tạm đình chỉ giải quyết vụ án của ông T1 nhằm kéo dài việc giải quyết vụ án, không phù hợp với quy định pháp luật nên không được chấp nhận.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 10, khoản 1 Điều 12, Điều 121, 122 của Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Điều 430, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết 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;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Hoàng Nghĩa T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh H.

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà số 06146/HĐ-MBCN ngày 22/3/2017 lập tại Phòng công chứng số BY, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà và đất tọa lạc tại số 224/1 GP, Phường M, Quận S, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ông Hoàng Tồn V ngày 30/12/2016 và đã cập nhật biến động ngày 12/4/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 ngày 12/4/2017 sang tên chủ sở hữu cho Ông Nguyễn Thanh H.

Buộc Ông Hoàng Tồn V thực hiện nghĩa vụ giao nhà và đất tọa lạc tại số 224/1 GP, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Nguyễn Thanh H.

Buộc Ông Hoàng Nghĩa T1, Bà Võ Thị Mỹ T2, Em Hoàng Thành Y (ông T1 và Bà T2 là người giám hộ) giao trả căn nhà số 224/1 GP, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Nguyễn Thanh H.

2. Giành quyền khởi kiện vụ án dân sự về yêu cầu xác nhận quyền thừa kế khi Ông Hoàng Nghĩa T1 có yêu cầu theo quy định của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm Ông Hoàng Tồn V phải chịu là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho

Ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0027704 ngày 30/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm Ông Hoàng Nghĩa T1 phải nộp là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/0011987 ngày 15/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, ông T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. 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 6;
- Chi cục THADS Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Uông Văn Tuấn**