

Bản án số: 704/2024/DS-PT

Ngày 04-9-2024

V/v: Tranh chấp về hợp đồng mua bán
nhà và tranh chấp quyền sở hữu.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 241/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp quyền sở hữu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 214/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4514/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 405/QĐ-PT, ngày 08 tháng 8 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 406/QĐ-PT, ngày 28 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Vĩnh T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số G, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thạch Minh N, địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Sóc Trăng. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 7 năm 2024). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lưu Mỹ H, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số A, Tỉnh lộ 10, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

3.1. Ông Lưu Hoàng S, sinh năm 1964; Có mặt.

Địa chỉ: Số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lưu Hoàng S: Ông Tạ Xuân N1, là luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Có mặt.

3.2. Bà Huỳnh Thị Bích T1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số G, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Bích T1: Ông Thượng Hoàng P, sinh năm 1978; Địa chỉ: 1 Bà H, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 10 năm 2019). Vắng mặt

3.3. Bà Cao Thanh T2, sinh năm 1968; Có mặt.

3.4. Ông Lưu Hoàng Quốc H1, sinh năm 1991; Vắng mặt.

3.5. Bà Lưu Ngọc Thúy H2, sinh năm 2000; Vắng mặt.

3.6. Bà Lưu Mỹ D, sinh năm 1961;

Người đại diện hợp pháp của bà Lưu Mỹ D: Ông Nguyễn Văn T3, địa chỉ: Số A, đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (chồng bà D). Có mặt.

3.7. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1962;

3.8. Bà Nguyễn Thủy Phương T4, sinh năm 1997; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số A đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Lưu Thị L, sinh năm 1954; Có mặt.

Địa chỉ: Số E Khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Lưu Hoàng H3, sinh năm 1959; Vắng mặt.

3.11. Bà Lưu Thị H4, sinh năm 1956; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: B đường L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Bà Lê Mỹ P1, sinh năm 1969; Vắng mặt.

Địa chỉ: 4 Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Ngân hàng N5 Chi nhánh L2;

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N5 Chi nhánh L2: Ông Phạm Văn C - Thư ký pháp chế A – chi nhánh L2. Là người đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.
Địa chỉ: Số D, Nguyễn Giản T5, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Văn phòng C2 (trước đây là Văn phòng C3); Vắng mặt.

Địa chỉ: E L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Lưu Hoàng S và bà Lưu Mỹ D là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 23/7/2019 nguyên đơn là ông Nguyễn Vĩnh T, Bản án sơ thẩm và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Thượng Hoàng Phương trình b:

Ngày 23/7/2018 ông Nguyễn Vĩnh T và bà Lưu Mỹ H có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất đã được công chứng số 11777 ngày 23/7/2018 tại Văn phòng C3 để mua bán căn nhà tại địa chỉ số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần nghĩa vụ của ông T theo hợp đồng thì đã được ông T thực hiện đầy đủ. Tuy nhiên, bà H chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho ông T và cố tình trì hoãn, trốn tránh việc giao nhà cho ông T.

Từ lý do trên, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lưu Mỹ H thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng mua bán nhà là tiến hành giao ngay nhà đất tại địa chỉ số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Vĩnh T.

Ông T được biết hiện tại bà Lưu Mỹ H không còn cư trú trong căn nhà trên mà lại giao căn nhà trên cho các ông, bà Lưu Hoàng S, Cao Thanh T2, Lưu Hoàng Quốc H1, Lưu Ngọc Thúy H2, Lưu Mỹ D, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thùy Phương T6 cư trú. Vì vậy, ông T yêu cầu khởi kiện là bà Lưu Mỹ H và những người đang cư trú, sinh sống, kinh doanh tại căn nhà trên phải có nghĩa vụ thực hiện việc giao ngay nhà đất tại địa chỉ số 135/22, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Vĩnh T.

Ngày 07/11/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Vĩnh T có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung: Yêu cầu bà H và những người cư trú trong nhà số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 135/22, B) phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền là 780.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng và xâm phạm tài sản là nhà, đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Vĩnh T.

Tại bản tự khai đề ngày 04/3/2020; ngày 24/9/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn bà Lưu Mỹ H trình bày:

Nguyên năm 1992, bà có mua căn nhà 135/22, B mục đích để bán lại kiếm lời, nguồn tiền mua nhà gồm của bà 20 lượng vàng, em gái là Lưu Thị Mỹ P2 góp 5 lượng vàng, trong đó có 01 lượng vàng Phước mượn của mẹ là bà Lê Thị N2. Do P2 công tác tại Công an Q nên bà có nhờ P2 đứng tên mua bán và đứng tên trên Giấy chứng nhận. Sau khi mua nhà, bà đồng ý cho vợ chồng em Lưu Mỹ D, Lưu Hoàng S và Lưu Thị Mỹ P2 ở trong nhà này.

Năm 1999 Lưu Hoàng S và Lưu Thị Mỹ P2 phát sinh mâu thuẫn P2 đòi bán nhà đuổi S. Để giải quyết mâu thuẫn này bà đã bỏ ra 15 lượng vàng mua toàn bộ phần hùn của P2. Do đó, P2 mới làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà đất tại 1, B cho bà.

Năm 2014, bà có thể chấp căn nhà 135/22, Bình T7 tại Ngân hàng N5 (A) nhưng sau đó không đủ khả năng trả nợ nên ngân hàng yêu cầu bà bán nhà để trả nợ. Do ông S và bà D đang ở trong nhà và không cho bán nhà nên bà không bán được. Năm 2017, bà khởi kiện ông S và bà D ra Tòa án nhân dân Quận 11, trong khi Tòa án đang giải quyết vụ án thì năm 2018, A giới thiệu ông T mua nhà, bà đồng ý Ngân hàng cũng có xuống nhà 2, 3 lần nhưng ông S và bà D không hợp tác. Đôi bên cùng thỏa thuận giá bán nhà là 4.400.000.000 đồng, ngân hàng A lo thủ tục mua bán, sau khi bà ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng Công chứng, ông T đã thanh toán hết số tiền trên.

Theo bà, ông T khởi kiện bà là không đúng vì bà không còn liên quan gì đến căn nhà số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nữa. Bà cũng yêu cầu các thành viên trong gia đình của các em Lưu Hoàng S, Lưu Mỹ D có trách nhiệm giao nhà cho ông Nguyễn Vĩnh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bích T1 có ông Thương Hoàng P3 đại diện trình bày: Bà T1 có ý kiến giống ý kiến của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng S trình bày:

Căn nhà số A, B, Phường A, Quận A thực tế là do mẹ ông là bà Lê Thị N2 cùng bà Lưu Thị Mỹ P2 và bà Lưu Mỹ H cùng tạo lập năm 1992 nhưng giao cho bà Lưu Thị Mỹ P2 đứng tên chủ quyền nhà.

Đầu năm 2000, bà Phước có mâu thuẫn với bà H và bà N2, bà Phước có ý định bán nhà nên bà N2 và bà Mỹ H cùng ký đơn ngăn chặn. Sau đó, bà N2 và bà Phước thỏa thuận là bà N2 đưa cho bà Phước 15 lượng vàng thanh toán phần hùn mua nhà cho bà Phước và yêu cầu bà Phước sang tên chủ quyền nhà cho bà Lưu Mỹ H. Đến ngày 02/8/2000 bà Phước làm hợp đồng tặng cho căn nhà trên cho bà Lưu Mỹ H. Ngày 19/9/2003, bà Lê Thị N2 viết ý nguyện cho toàn bộ căn nhà trên cho ông (ghi tại mặt sau của Tờ di chúc do ông Lưu Hoàng S lập ngày 18/9/2003). Ngày 23/7/2018 bà H bán căn nhà trên cho ông Nguyễn Vĩnh T. Như vậy, căn nhà số A, B, Phường A, Quận A là thuộc sở hữu của ông theo ý nguyện của mẹ là bà Lê Thị N2. Vì vậy ông có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 23/7/2018 giữa ông Nguyễn Vĩnh T và bà Lưu Mỹ H.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 135/22, B, Phường A, Quận A là của Lưu Hoàng S.

Tờ di chúc và bộ hồ sơ nhà có bút tích của mẹ ông là do bà Lưu Thị H4 đưa cho ông lúc mẹ ông còn sống. Lúc đưa tờ di chúc thì ông có hỏi bà H4 là có tên bà

D nhưng trong tờ này không có tên bà D, thì bà H4 cho biết mẹ ông nói bà H4 làm thì bà H4 làm mặc dù trước đó mẹ ông có nói là chỉ cho ông và bà D ở, bà H4 nói ông cứ giữ bộ hồ sơ đó khi bà D có nói gì thì ông đưa ra. Thời điểm ông và bà D nghe tin bà Mỹ H bán nhà cho bà Lưu Thị H4 thì ông có làm đơn khiếu nại gửi Văn phòng đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân Quận A1. Sau đó, vào năm 2017 bà Mỹ H và bà Thị H4 làm đơn yêu cầu Công an phường đuổi gia đình ông ra khỏi nhà và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 11, kết quả giải quyết vụ án là đình chỉ giải quyết vụ án. Năm 2018 ông mới được biết tin ông T mua nhà. Giao dịch giữa ông T và bà Mỹ H, ông hoàn toàn không biết, ông T mua nhà phải vào nhà xem nhà, nhưng ông là người ở trong nhà mà không biết việc ông T mua nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Mỹ D trình bày như sau:

Nguyên căn nhà số A, B, Phường A, Quận A là do mẹ là bà Lê Thị N2 (sinh năm 1928, chết năm 2003) mua và cho hai gia đình ông Lưu Hoàng S và bà ở từ năm 1992. Cha bà là ông Lưu Văn X đã chết từ năm 1991, tức là trước khi mẹ bà mua nhà năm 1992 nên căn nhà thuộc quyền sở hữu riêng của mẹ bà, không liên quan đến cha bà là ông Lưu Văn X.

Ông ngoại bà tên là Lê Văn T8 (chết trước mẹ là bà Lê Thị N2). Bà ngoại tên là Nguyễn Thị Đ (chết trước mẹ là bà Lê Thị N2). Do bà Phước và bà Mỹ H làm công an nên gia đình mới để hai bà đứng tên trên giấy tờ nhà để thuận lợi trong việc làm giấy tờ. Nhà này mẹ bà mua và cho bà và ông S ở từ năm 1992 mà bà H không có ở nhà này ngày nào. Việc bà H mua bán cho ông T thì bà H tự chịu trách nhiệm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị L trình bày:

Bà H có một căn nhà ở Quận C, sau đó bán nhà này để mua nhà ở B nhưng vì thiếu một ít tiền nên mới nhờ bà Phước hùn thêm phần thiếu và cho bà Phước ở nhờ. Vì chị em nên bà H tin tưởng để bà Phước làm giấy tờ và cho bà Phước đứng tên trong giấy chứng nhận. Sau đó bà Phước yêu cầu bà H trả lại tiền đã hùn theo giá trị hiện tại, nhưng bà H không đủ tiền nên mới nhờ mẹ bà đưa lại cho bà Phước. Sau khi đưa tiền (15 cây vàng) thì bà Phước dọn ra khỏi nhà. Vì để chị em thống nhất nên mẹ bà nói để bà H đứng tên trong Giấy chứng nhận nhà, và để không phải đóng tiền thuế nên mới ra phòng công chứng làm thủ tục tặng cho bà H.

Ông T là khởi kiện bà H là không đúng mà phải khởi kiện Ngân hàng (A). Đề nghị Tòa án giải quyết để gia đình ông S và bà D có nhà để ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thanh T2 trình bày: Có ý kiến giống ý kiến của ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn T9 trình bày: có ý kiến giống ý kiến của ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng Quốc H1, bà Lưu Ngọc Thúy H2 trình bày: Có ý kiến giống như cha là ông Lưu Hoàng S và mẹ Cao Thanh T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy Phương T6 trình bày: Có ý kiến giống như cha là ông Nguyễn Văn T3 và mẹ là bà Lưu Mỹ D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng H3, bà Lưu Thị H4: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng nên không ghi nhận được lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Mỹ P2, đã được Tòa án ủy thác tư pháp qua Canada thông báo thụ lý vụ án và triệu tập tham gia tố tụng nhưng không trả lời, Tòa án không thu thập được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Mỹ P1 (Lê Thị Mỹ P4) do không rõ nơi cư trú nên đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án và triệu tập tham gia tố tụng thông qua phương tiện thông tin đại chúng nhưng không trả lời, Tòa án không thu thập được ý kiến.

Tại bản tự khai ngày 15/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ngân hàng N5 (Chi nhánh L2) do ông Phạm Văn C trình bày: Trước đây (năm 2014) khách hàng Nguyễn Bảo C1 có vay của Ngân hàng 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), bà Lưu Mỹ H có thế chấp tài sản để bảo đảm là nhà đất tại số A, B. Ngày 23/7/2018 khách hàng đã tắt toán khoản vay, Ngân hàng đã giải chấp trả lại tài sản theo quy định. Việc các bên mua bán tài sản là quyền của các bên không liên quan tới Ngân hàng.

Tại bản tự khai ngày 06/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N3 (trước đây là Văn phòng C3) do bà Lê Thị Minh N4 trình bày:

Ngày 23/7/2018, tại Văn phòng C3, ông Nguyễn Vĩnh T và bà Lưu Mỹ H có đến Văn phòng để ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE973069 do A1 cấp cho bà Lưu Mỹ H ngày 06/7/2011. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình. Các bên đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định; công chứng viên đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vĩnh T:

1.1 Buộc bà Lưu Mỹ H và những người đang cư trú, sinh sống, kinh doanh tại căn nhà số A, đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm các ông bà Lưu Hoàng S, Cao Thanh T2, Lưu Hoàng Quốc H1, Lưu Ngọc Thúy H2, Lưu Mỹ D, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thùy Phương T6 (hoặc những người khác đang trú tại căn nhà trên tại thời điểm thi hành án) phải có nghĩa vụ thực hiện việc giao nhà đất

tại địa chỉ số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Vĩnh T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Lưu Mỹ H và những người cư trú trong nhà số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nêu trên) phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền là 780.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng và xâm phạm tài sản là nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Vĩnh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lưu Hoàng S:

2.1. Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được công chứng số 11777 ngày 23/7/2018 để mua bán căn nhà số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Vĩnh T và bà Lưu Mỹ H.

2.2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 135/22, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Lưu Hoàng S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

Ngày 02 tháng 3 năm 2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng S và bà Lưu Mỹ D làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với lý do không đồng ý với bản án sơ thẩm vì đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1590/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17 tháng 04 năm 2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng S làm đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung đối với Bản án sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự đã tự hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Bà Lưu Mỹ H và những người đang cư trú, sinh sống, kinh doanh tại căn nhà số A, đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm các ông, bà Lưu Hoàng S, Cao Thanh T2, Lưu Hoàng Quốc H1, Lưu Ngọc Thúy H2, Lưu Mỹ D,

Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thùy Phương T6 (hoặc những người khác đang trú tại căn nhà trên tại thời điểm thi hành án) phải có nghĩa vụ thực hiện việc giao nhà đất tại địa chỉ số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Vĩnh T.

Ông Nguyễn Vĩnh T có trách nhiệm hỗ trợ cho các ông, bà Lưu Hoàng S, Cao Thanh T2, Lưu Hoàng Quốc H1, Lưu Ngọc Thúy H2, Lưu Mỹ D, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thùy Phương T6 (hoặc những người khác đang trú tại căn nhà trên tại thời điểm thi hành án) số tiền 1,2 tỷ (một tỷ hai trăm triệu) đồng. Số tiền này sẽ do hai hộ đại diện nhận là hộ ông Lưu Hoàng S nhận 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, hộ bà Lưu Mỹ D nhận 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Việc giao nhận nhà, đất và tiền cùng thời điểm; trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 04/9/2024.

Về chi phí tố tụng, án phí mỗi bên chịu một nửa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung Xét thấy các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án, việc thỏa thuận không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên đề nghị rút toàn bộ kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14 tháng 3 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị và ngày 02 tháng 3 năm 2023, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng S và bà Lưu Mỹ D làm đơn kháng cáo là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 279, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Vĩnh T yêu cầu bị đơn Lưu Mỹ H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được công chứng số 11777 ngày 23/7/2018 đề mua bán căn nhà số A, đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà 135/22, B), buộc bị đơn Lưu Mỹ H và những người đang cư trú tại căn nhà này phải có trách nhiệm trả lại nhà cho ông Nguyễn Vĩnh T; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng S có yêu cầu độc lập đề nghị hủy

hợp đồng mua bán nêu trên và công nhận nhà, đất thuộc quyền sở hữu của ông. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp quyền sở hữu nhà ở*”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 2, 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị Bích T1 có người đại diện hợp pháp ông Thương Hoàng P; ông Lưu Hoàng Quốc H1; bà Lưu Ngọc Thúy H2, Lưu Mỹ D; bà Nguyễn Thủy Phương T4; ông Lưu Hoàng H3; bà Lưu Thị H4; bà Lê Mỹ P4; Ngân hàng N5 Chi nhánh L2; Văn phòng C2 (trước đây là Văn phòng C3) vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự đã tự hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Ông Nguyễn Văn T3 là người đại diện cho bà Lưu Mỹ D tham dự phiên tòa để hòa giải, thỏa thuận giải quyết vụ án, không tham gia việc giải quyết kháng cáo của bà D, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bà D (do bà D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt).

- Bà Lưu Mỹ H và những người đang cư trú, sinh sống, kinh doanh tại căn nhà số A, đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm các ông, bà Lưu Hoàng S, Cao Thanh T2, Lưu Hoàng Quốc H1, Lưu Ngọc Thúy H2, Lưu Mỹ D, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thùy Phương T6 (hoặc những người khác đang trú tại căn nhà trên tại thời điểm thi hành án) phải có nghĩa vụ thực hiện việc giao nhà đất tại địa chỉ số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Vĩnh T.

- Ông Nguyễn Vĩnh T có trách nhiệm hỗ trợ cho các ông, bà Lưu Hoàng S, Cao Thanh T2, Lưu Hoàng Quốc H1, Lưu Ngọc Thúy H2, Lưu Mỹ D, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thùy Phương T6 (hoặc những người khác đang trú tại căn nhà trên tại thời điểm thi hành án) số tiền 1,2 tỷ (một tỷ hai trăm triệu) đồng. Số tiền này sẽ do hai hộ đại diện nhận là hộ ông Lưu Hoàng S nhận 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, hộ bà Lưu Mỹ D nhận 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

- Việc giao nhận nhà, đất và tiền cùng thời điểm; trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 04/9/2024.

- Về chi phí tố tụng, án phí mỗi bên chịu một nửa.

[5] Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị rút toàn bộ kháng nghị.

[6] Xét thấy, tại phiên tòa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận giải quyết toàn bộ nội dung vụ án; kiểm sát viên rút toàn bộ kháng nghị. Việc thỏa thuận này không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận và sửa bản án sơ thẩm.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 289, khoản 2 Điều 312, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Mỹ D.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 165, Điều 170, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 655, Điều 656, Điều 657 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 118, Điều 119, Điều 121 của Luật Nhà ở năm 1994; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Bà Lưu Mỹ H và những người đang cư trú, sinh sống, kinh doanh tại căn nhà số A, đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm các ông, bà Lưu Hoàng S, Cao Thanh T2, Lưu Hoàng Quốc H1, Lưu Ngọc Thúy H2, Lưu Mỹ D, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thùy Phương T6 (hoặc những người khác đang trú tại căn nhà trên tại thời điểm thi hành án) phải có nghĩa vụ thực hiện việc giao nhà, đất tại địa chỉ số A, đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Vĩnh T được quyền sở hữu, sử dụng.

- Ông Nguyễn Vĩnh T có trách nhiệm hỗ trợ cho các ông, bà Lưu Hoàng S, Cao Thanh T2, Lưu Hoàng Quốc H1, Lưu Ngọc Thúy H2, Lưu Mỹ D, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thùy Phương T6 (hoặc những người khác đang trú tại căn nhà trên tại thời điểm thi hành án) số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng. Số tiền này sẽ do hai hộ đại diện nhận là hộ ông Lưu Hoàng S nhận 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, hộ bà Lưu Mỹ D nhận 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

- Việc giao nhận nhà, đất và tiền cùng thời điểm; trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 04/9/2024.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá tài sản Ông Lưu Hoàng S, bà Lưu Mỹ D chịu 9.000.000 (chín triệu đồng); ông Nguyễn Vĩnh T chịu 9.000.000

(chín triệu đồng). Ông T đã nộp tạm ứng nên ông Lưu Hoàng S, bà Lưu Mỹ D có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Vĩnh T 9.000.000 (chín triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lưu Hoàng S không phải chịu (tại thời điểm xét xử phúc thẩm là người cao tuổi và có đề nghị xem xét miễn nộp tiền án phí). Ông Lưu Hoàng S được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0015050, ngày 23 tháng 10 năm 2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Vĩnh T chịu 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng. Được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0010423, ngày 06 tháng 8 năm 2019 và 17.600.000 (mười bảy triệu sáu trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0003453, ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 10.100.000 (mười triệu một trăm ngàn) đồng.

4. Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú