TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11 /2018/ DS-PT
Ngày: 05/ 01/ 2018
Về việc " Tranh chấp quyền sở hữu nhà, đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các thẩm phán: 1/ Ông Dương Tuấn Vinh
2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Huỳnh Duy Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 05 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 451/DSPT ngày 4/10/2017 do bản án dân sự sơ thẩm số 195/2017/DS-ST ngày 25/8/2017 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà, đất" của Toà án nhân dân Quận Y bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2597 /2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 6761/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1961 (có mặt).
Địa chỉ thường trú: 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ tạm trú: 396/137/5 NTT, Phường Z, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông **Vũ Anh T** – Luật sư của Văn phòng Luật sư Q – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Tươi Th**, sinh năm 1974 (có mặt).
Địa chỉ: 330/54/7 NTT, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1957

2. Ông **Nguyễn Văn M1**, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ thường trú: 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M1 và ông M: Bà **Nguyễn Thị H** (Giấy ủy quyền ngày 14/3/2016 và ngày 21/3/2016 tại Văn phòng Công chứng BN) (có mặt).

3. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1964 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 450/9 ĐVB, Phường 9, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1968 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 257/65 ĐVB, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà **Phạm Thị U**, sinh năm 1949 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Bà **Lê Kim T1**, sinh năm 1988 (vắng mặt).

7. Trẻ **Huỳnh Lê Thanh T2**, sinh năm 2009

Người đại diện theo pháp luật cho Thanh Tuyền: Bà **Lê Kim T1** - mẹ ruột (vắng mặt).

8. Bà **Nguyễn Thị Bích T3**, sinh năm 1974 (vắng mặt).

9. Ông **Phạm Quí V**, sinh năm 1978 (vắng mặt).

10. Bà **Nguyễn Thị Bích T4**, sinh năm 1998 (vắng mặt).

11. Trẻ **Nguyễn Phạm Gia B**, sinh năm 2010

12. Trẻ **Nguyễn Phạm Gia H1**, sinh năm 2011

Người đại diện theo pháp luật cho Gia Bảo và Gia Huy: Bà **Nguyễn Thị Bích T3**, mẹ ruột (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 330/54/4B (số cũ là 330/54/4A) NTT, Phường X, Quận Y, TP. Hồ Chí Minh.

13. **Phòng Công chứng số 1- Thành phố Hồ Chí Minh** (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 97 Pa , Phường BN, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tháng 12/2009, bà Nguyễn Thị Tươi Th khởi kiện bà Phan Thị B1 tại Tòa án nhân dân Quận Y yêu cầu bà B1 cùng những người đang ở trong căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y phải giao lại căn nhà này cho bà Th.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/DSST ngày 27/8/2010, Tòa án nhân dân Quận Y đã chấp nhận yêu cầu của bà Th: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 022256/HSCN lập tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/7/2007 giữa bà B1 và bà Th; Xác định căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y thuộc thửa đất số 61; tờ bản đồ số 21 đường NTT, Phường X, Quận Y thuộc sở hữu của bà Th; Buộc bà B1 và những người đang ở tại căn nhà trên gồm bà H, ông M1, ông M, ông L, bà U, bà H2 và bà T1 có trách nhiệm giao trả căn nhà trên cho bà Th trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; Bà Th có trách nhiệm giao trả cho bà B1 số tiền 35.000.000 đồng ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 07/9/2010, bà B1 nộp đơn kháng cáo. Tại bản án phúc thẩm số 243/2011/DS-PT ngày 15/3/2011, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/DS-ST ngày 27/8/2009 của Tòa án nhân dân Quận Y. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 022256/HSCN lập tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/7/2007 giữa bà B1 và bà Th; Buộc bà B1 và những người đang ở tại căn nhà trên gồm bà H, ông M1, ông M, ông L, bà U, bà H2 và bà T1 có trách nhiệm giao trả căn nhà trên cho bà Th trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; Bà Th có trách nhiệm giao trả cho bà B1 số tiền 50.303.729 đồng ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Tại Công văn số 931/THA ngày 11/7/2014, Chi cục thi hành án dân sự Quận Y xác nhận đã thi hành bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Theo đó, ngày 17/5/2011 bà Th đã nộp số tiền 50.303.729 đồng để trả cho bà B1; Ngày 22/3/2012, các bên đương sự tự thỏa thuận việc giao nhận căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y trước sự chứng kiến của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y và chính quyền địa phương.

Ngày 25/4/2011, bà B1, bà H, ông M1, ông M và ông L có đơn đề nghị kháng nghị Giám đốc thẩm. Tại Quyết định kháng nghị số 36/2014/KN-DS ngày 22/02/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 243/2011/DS-PT ngày 15/3/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 164/2014/DS-GĐT ngày 18/4/2014, Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy bản án bản án dân sự phúc thẩm số 243/2011/DS-PT ngày 15/3/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 22/DSST ngày 27/8/2010 của Tòa án nhân dân Quận Y về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà", giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận Y xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 05/6/2014, Tòa án nhân dân Quận Y thụ lý vụ án nêu trên. Đến ngày 21/7/2014, Tòa án nhân dân Quận Y đã ra quyết định số 118/2014/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn bà Th rút đơn khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Ngày 30/12/2013 bà Phan Thị B1 chết. Ngày 06/02/2015, bà H là người thừa kế của bà B1 nộp đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Tươi Th tranh chấp quyền sở hữu căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y. Ngày 08/4/2015, Tòa án nhân dân Quận Y thụ lý vụ án trên.

Theo đơn khởi kiện ngày 06/02/2015 và các lời khai tiếp theo, bà Nguyễn Thị H trình bày: Căn nhà số 330/54/4B (số cũ là 330/54/4A) NTT, Phường X, Quận Y trước đây thuộc sở hữu riêng của bà Phan Thị B1. Bà B1 chung sống với ông Nguyễn Văn Nguyện có 04 người con chung là: Nguyễn Văn M, sinh năm 1957; Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; Nguyễn Văn L, sinh năm 1964 và Nguyễn Văn M1, sinh năm 1971. Ông Nguyện đã chết vào năm 2001 và bà B1 đã chết vào năm 2013. Ông bà ngoại của bà cũng đã chết trước mẹ bà từ lâu. Vào năm 2006, bà có vay mượn của bà Nguyễn Thị Tươi Th số tiền 30.000.000

đồng, lãi suất 1.500.000 đồng/tháng. Bà Th buộc bà B1 phải ký "Giấy tay mua bán đặt cọc nhà" ngày 23/8/2006 với giá mua bán là 90.000.000 đồng, đặt cọc 30.000.000 đồng nhưng để ông S đứng tên là người mua nhà mới cho bà vay tiền. Sau khi vay, bà trả lãi đến năm 2007 (không nhớ ngày tháng). Đến ngày 28/7/2007 bà vay tiếp của bà Th 25.000.000 đồng. Số tiền này cộng với số tiền vay trước đó tổng cộng là 55.000.000 đồng, lãi suất 2.200.000 đồng/ tháng. Bà chỉ đóng tiền lãi được một tháng nhưng không đủ 2.200.000 đồng. Hai bên không làm giấy vay tiền mà bà Th yêu cầu bà B1 phải ra Phòng Công chứng ký "Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" số 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y thì bà Th mới cho bà mượn thêm tiền. Do cần tiền nên bà đồng ý đi với bà Th đến Phòng Công chứng. Tính đến nay, bà chưa trả cho bà Th khoản tiền vốn nào, số tiền vay trên bà Th trực tiếp giao cho bà. Về việc bà trả lãi cho bà Th bà đã cung cấp cho Tòa án bản photo cuốn sổ của bà, trong đó do chính bà Th ghi, không có tên người vay, người cho vay, người trả tiền lãi, người nhận tiền lãi, chỉ ghi số tiền và ngày tháng năm và chữ ký của bà Th. Ngoài số tiền nêu trên, bà không vay của bà Th thêm khoản tiền nào khác, bà B1 cũng không vay tiền của bà Th. Việc bà B1 ký giấy bán nhà cho bà Th bà hoàn toàn không biết. Bà chỉ nghe bà B1 nói có ra Phòng công chứng ký giấy tờ để cầm căn nhà kể trên cho bà Th để cho bà vay số tiền 55.000.000 đồng. Toàn bộ giấy tờ nhà giao bà Th giữ nên bà không biết gì. Vào thời điểm vay tiền của bà Th, bà đang sống chung nhà với bà B1. Khi bà B1 ra Phòng công chứng ký tên thì bà có đề nghị đi theo nhưng bà Th không đồng ý mà bà Th trực tiếp chở bà B1 đi. Vào năm 2009, bà có nhờ Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y giải quyết việc vay tiền giữa bà và bà Th do bà đã trả tiền lãi cho bà Th quá nhiều nên xin bà Th cho trả góp số tiền vốn và lãi còn thiếu. Tại Ủy ban nhân dân Phường X, bà Th đồng ý cho gia đình bà chuộc lại căn nhà nêu trên với giá 122.000.000 đồng (trong đó bao gồm 55.000.000 đồng nợ gốc và 6.000.000 đồng bà Th nói để làm giấy tờ nhà, tất cả nhân đôi là 122.000.000 đồng). Sau đó, bà Th khởi kiện bà B1 tại Tòa án nhân dân Quận Y. Tòa án có mời bà lên Tòa, lúc đó bà mới biết việc bà B1 làm hợp đồng bán căn nhà nêu trên cho bà Th. Qua hai phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm đều xác định căn nhà 330/54/4A NTT thuộc sở hữu của bà Th. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, cơ quan Thi hành án xuống cưỡng chế giao nhà, lúc đó bà đang sống cùng bà B1 tại căn nhà này.

Theo bản án thì bà Th phải giao thêm cho bà B1 50.303.729 đồng tiền mua nhà. Ngoài ra, bà Th còn hỗ trợ gia đình bà số tiền 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 70.000.000 đồng, bà đại diện gia đình đã nhận đủ tiền tại cơ quan Thi hành án. Ngày 15/3/2011, gia đình bà đã giao nhà cho bà Th, bà Th có thuê nhà cho gia đình bà ở và trả tiền thuê nhà được 03 tháng. Từ đó đến nay, gia đình bà tự thuê nhà để ở.

Ngày 18/4/2014, Tòa án nhân dân tối cao đã ra Quyết định Giám đốc thẩm số 164/2014/DS-GĐT quyết định hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận Y và bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "Tranh cấp quyền sở hữu nhà" giữa bà Th và bà B1.

Nay bà H xác nhận bà B1 không bán căn nhà nêu trên cho bà Th. Việc bà B1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà Th do bị ép buộc. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th và những người đang ở trong căn nhà số 330/54/4B (số cũ là 330/54/4A) NTT, Phường X, Quận Y phải giao trả căn nhà này cho bà, ông M1, ông M và ông L là những người thừa kế của bà B1 căn nhà nêu trên. Bà và ông M1, ông M, ông L đồng ý trả lại cho bà Th số tiền vốn đã vay là 55.000.000 đồng + tiền lãi từ khi vay đến nay theo quy định pháp luật và 50.303.729 đồng bà Th giao cho bà B1 theo bản án. Riêng 20.000.000 đồng bà Th đã hỗ trợ cho gia đình bà tại buổi hòa giải trước bà Th không có yêu cầu gì nên bà không có ý kiến.

Ngày 03/6/2016, bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 022256/HSCN ngày 26/7/2007 lập tại Phòng Công chứng số 1 đối với nhà, đất số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y giữa bà Nguyễn Thị Tươi Th và bà Phan Thị B1. Đến ngày 26/5/2017, bà H tiếp tục có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bà Th phải thanh toán cho bà tiền thuê nhà từ ngày 15/6/2011 đến nay, mỗi tháng là 2.500.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 06/5/2015 và các lời khai tiếp theo, bà Th trình bày: Bà xác nhận bà mua căn nhà số 330/54/4B (số cũ là 330/54/4A) NTT, Phường X, Quận Y của bà B1 với giá 90.000.000 đồng, có làm giấy đặt cọc mua bán (thời gian đã lâu nên bà không nhớ mua vào năm nào). Bà xác định không có việc ép buộc bà B1 bán nhà, mà hai bên thuận mua vừa bán. Bà H biết rõ việc mua bán nhà giữa bà và bà B1 vì chính bà H đến đề nghị bán căn nhà kể trên cho bà. Từ trước đến nay, bà không cho bà H hay bà B1 vay tiền.

Khi bà H đến thỏa thuận việc bán nhà do không có đủ tiền nên bà có mượn ông S tiền để đặt cọc. Vì vậy, trong giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 23/8/2006 bà để cho ông S đứng tên. Việc này bà có nói rõ với bà B1, bà B1 đồng ý và hai bên có thỏa thuận khi nào ký hợp đồng mua bán chính thức thì bà Th sẽ là người đứng tên trên hợp đồng mua bán nhà. Sau đó, bà đã trả đủ tiền cho ông S nên việc mua bán căn nhà kể trên hoàn toàn không có liên quan đến ông S. Bà xác định, tiền mua nhà là tài sản riêng của bà, không liên quan đến chồng bà là ông Nguyễn Hữu Tuấn.

Bà và ông S giao tiền đặt cọc mua nhà là 30.000.000 đồng trực tiếp cho bà B1, bà H. Việc giao tiền cho bà H và bà B1 không có làm giấy tờ gì. Sau khi ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán, bà đã giao tiếp cho bà B1 và bà H số tiền 25.000.000 đồng. Tổng cộng là 55.000.000 đồng. Số tiền còn lại, hai bên thỏa thuận 03 tháng sau giao nhà thì giao hết tiền. Do gia đình bà B1 không giao nhà đúng hẹn nên bà đã khởi kiện bà B1 tại Tòa để yêu cầu giao nhà. Theo bản án của Tòa án, bà phải giao thêm cho bà B1 tiền mua nhà là 50.303.729 đồng thay vì chỉ giao 35.000.000 đồng còn lại theo như giá thỏa thuận mua bán ban đầu. Bà đã nộp số tiền này tại cơ quan Thi hành án. Gia đình bà B1 đã nhận đủ tiền và giao căn nhà kể trên cho bà. Thời điểm nhận tiền và giao nhà thì bà B1

vẫn còn sống. Sau khi mua nhà, bà đã bán căn nhà nêu trên cho bà Nguyễn Thị Bích T3 với giá 250.000.000 đồng. Bà Th xác nhận, căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y bà mua của bà B1, đã trả đủ tiền và việc mua nhà là hợp lệ nên bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà H cũng như các đồng thừa kế của bà B1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2015, ông Nguyễn Văn L trình bày: Cha ông là ông Nguyễn Văn Nguyện, mẹ là bà Phan Thị B1. Cha mẹ ông có 04 người con chung như bà H đã khai. Mẹ ông không có con riêng và không nhận ai làm con nuôi. Ông bà ngoại đã chết trước mẹ ông từ lâu, lúc đó ông còn nhỏ nên không nhớ rõ họ tên ông bà ngoại. Năm 1975, ông đi kinh tế mới ở Bình Long, năm 1979 thì về ở tại Quận Y. Từ năm 1985 đến năm 1992, ông xuống tỉnh Sóc Trăng làm ăn. Đến năm 1995, ông trở về sinh sống tại Quận Y và làm việc tại Trạm xe khách PT ở đường PNL, Quận K. Hiện tại, ông làm nghề đánh bắt cá tại CG, thỉnh thoảng ông về Quận Y thăm các anh chị em. Trước khi đi kinh tế mới, ông có tên trong tờ khai gia đình, nhưng khi đi kinh tế mới đã bị cắt hộ khẩu. Do không hiểu biết về pháp luật, ông đã không làm thủ tục nhập hộ khẩu nên bản thân ông hiện nay không có hộ khẩu thường trú và không có bất kỳ giấy tờ tùy thân nào. Thời gian sống ở Quận Y, ông có đăng ký tạm trú tại Công an Phường X, Quận Y. Nguyên căn nhà số 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y do Nhà nước cấp riêng cho bà B1 từ năm 1979. Từ năm 1971, ba mẹ ông không chung sống với nhau nữa, ba ông có vợ khác và đi ở nơi khác, chỉ có mẹ và các anh chị em ông sống tại căn nhà này. Ông không biết việc bà B1 ký hợp đồng bán căn nhà số 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y cho bà Nguyễn Thị Tươi Th. Ông không biết, không chứng kiến việc bà H vay 55.000.000 đồng của bà Th, cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ số tiền 55.000.000 đồng mà bà H đã vay. Thời gian ông làm việc tại công ty Phương Trang, bà H nhờ ông trả tiền lãi cho bà Th, mỗi tháng trả 1.500.000 đồng. Ông trả tiền lãi cho bà Th nhiều lần, có khi mang tiền qua nhà bà Th trả, có khi bà Th đến nhà lấy tiền. Việc trả tiền lãi không làm giấy tờ gì vì bản thân ông không biết viết chữ. Ông cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ cơ quan thi hành án trong quá trình thi hành bản án phúc thẩm số 243/2011/DS-PT ngày 15/3/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông đồng ý. Ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Tươi Th trả lại cho ông, ông M, bà H và ông M1 căn nhà số 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y và ông đồng ý cùng với các anh chị em trả lại cho bà Th số tiền đã vay là 55.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Riêng số tiền lãi ông đã trả cho bà Th thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2015, bà Lê Kim T1 trình bày: Bà là con ruột của bà Nguyễn Thị H. Bà biết căn nhà số 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y thuộc sở hữu của bà ngoại bà là bà Phan Thị B1. Từ khi sinh ra, bà sống tại căn nhà này cho đến năm 2012, bà Th lấy nhà nên bà và bà H chuyển đến sống tại căn nhà số 450/9 ĐVB, Phường 14, Quận Y. Bà xác định, trong thời

gian sống tại căn nhà số 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y, bà không có bỏ tiền ra để sửa chữa, xây dựng hay tôn tạo, đóng góp gì trong căn nhà này. Nay bà không có tranh chấp gì đối với căn nhà mà để mẹ bà và các cậu quyết định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2015, bà Phạm Thị U trình bày: Bà là em ruột của bà Phan Thị B1. Từ trước đến nay bà đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y. Căn nhà này là thuộc sở hữu của bà Phan Thị B1. Trước giải phóng, gia đình bà B1 sống ở đường ĐVB, chợ Kho 4, Phường X, Quận Y. Chồng bà B1 là ông Nguyện có vợ khác nên bỏ nhà đi. Sau giải phóng, bà B1 bán nhà dắt các con đi kinh tế mới, ông Nguyện không đi cùng. Sau khi từ kinh tế mới về, bà B1 được chính quyền địa phương cấp miếng đất, bà B1 cất nhà đó là căn nhà số 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y. Sau khi bà B1 cất nhà, bà có sống chung với bà B1 được một thời gian. Cách đây khoảng 4 – 5 năm, bà đi làm ở Quận 1 chủ nhà cho bà ở lại nên không về nhà bà B1 nữa. Bà B1 và ông Nguyện có 04 người con như bà H đã khai. Bà B1 không có con riêng. Do nghèo khó phải kiếm sống nên các con bà B1 không được học hành và cũng không hiểu biết nhiều. Bản thân bà B1 chữ nghĩa không rành, thiếu hiểu biết, chồng bỏ theo vợ khác nên khi sinh con cũng không làm giấy tờ khai sinh đầy đủ cho các con. Bà xác định Nguyễn Văn L, sinh năm 1964 là con ruột của bà B1 và ông Nguyện, hình dán trong "Bảng tường trình và cam kết" ngày 27/5/2015 của Nguyễn Văn L và hình mang tên Nguyễn Văn L trong thẻ đeo của Công ty TNHH du lịch và vận tải Phương Trang có trong hồ sơ của Tòa án Quận Y đúng là Nguyễn Văn L con bà B1. Trong thời gian ở cùng gia đình bà B1, bà không có cho bà B1 mượn tiền bạc gì để xây dựng, sửa chữa nhà. Có khi phụ ít tiền để bà B1 sửa nhà để ở nhưng không đáng bao nhiêu nên bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với căn nhà số 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y. Bà chỉ mong Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của các con bà B1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2015, bà Nguyễn Thị Bích T3 trình bày: Bà mua căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y của bà Th với giá 250.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá 50.000.000 đồng. Diện tích căn nhà 8,1m2, nhà có hai gác gỗ, sàn gạch men, vách gạch, mái tôn. Vách tường giáp với căn nhà số 330/54/4A NTT, Phường X, Quận Y là sử dụng tường nhờ của căn nhà này, vách tường phía sau cũng sử dụng nhờ tường nhà số 330/54/4C NTT, Phường X, Quận Y, vách tường giáp nhà 330/54/4 NTT, Phường X, Quận Y là tường riêng. Thủ tục mua bán đã hoàn tất, bà đã sang tên, trước bạ hợp lệ. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, bà đã dọn về đây ở cho đến nay. Bà đã sửa chữa lại toàn bộ căn nhà như: thay cửa sắt trước nhà, làm lại cầu thang gỗ cả hai gác; thay hai gác gỗ bằng tấm lót sàn 3D. Chi phí sửa chữa bao nhiêu bà không nhớ vì không có hóa đơn, chứng từ. Bà T3 xác định: Căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y là tài sản riêng của bà, không liên quan đến chồng bà là ông Phạm Quí V, tiền sửa chữa nhà cũng là tài sản riêng của bà. Vì căn nhà bà đã mua hợp lệ, thủ tục đầy đủ nên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2015, ông Phạm Quí V trình bày: Ông là chồng bà T3. Ông thống nhất với lời khai của bà T3. Ông xác nhận căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y là tài sản riêng của bà T3. Đối với số tiền sửa chữa căn nhà này cũng là tài sản riêng của bà T3, ông không bỏ tiền ra để sửa chữa, nâng cấp nhà. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà H ông không có ý kiến gì vì không liên quan đến ông mà để bà T3 tự giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/5/2016, ông Nguyễn Thanh S trình bày**:** Việc bà Th mua căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y không liên quan đến ông. Từ đầu đến cuối ông không đến gặp bà B1 lần nào, cũng không đưa tiền bạc gì cho bà B1. Trước đây ông có cho bà Th mượn tiền, còn việc bà Th mượn tiền sử dụng vào việc gì là quyền của bà Th và là chuyện riêng của ông và bà Th, không liên quan gì đến việc bà Th mua nhà của bà B1. Hơn nữa bà Th đã trả đủ tiền cho ông. Do không có liên quan gì đến việc tranh chấp quyền sở hữu căn nhà kể trên nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Văn bản số 107/CC1 ngày 27/6/2016, Phòng Công chứng số 1 – Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Ngày 20/7/2007, Phòng Công chứng số 1 – Thành phố Hồ Chí Minh có tiếp nhận yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại 330/54/4B (số cũ 330/54/4A) NTT, Phường X, Quận Y. Hồ sơ mua bán đầy đủ và hợp lệ. Dựa vào hồ sơ nêu trên và căn cứ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra, đối chiếu giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy là đầy đủ phù hợp nên đã tiến hành thụ lý giải quyết và đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại số 330/54/4 B (số cũ 330/54/4A) NTT, Phường X, Quận Y, số công chứng 022256 ngày 26/7/2007. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa bà B1 và bà Th đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra tại thời điểm chứng nhận, Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà hay khiếu nại, tố cáo đối với căn nhà và quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Bích T4: Ngày 02/6/2017 có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án triệu tập hòa giải, họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đối chất, đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản, tại phiên tòa xét xử và các buổi triệu tập khác, bà Tuyền xác định: Trong quá trình cư trú tại căn nhà số 330/54/4B (số cũ là 330/54/4A) NTT, Phường X, Quận Y bà không có tu bổ, sửa chữa gì trong căn nhà nên không có tranh chấp gì đối với căn nhà.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 1 Điều 227, Điều 228 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/07/2016,

- Căn cứ vào Điều 139 và Điều 471 Bộ luật dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2006,
- Căn cứ vào Điều Điều 688 Bộ luật dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2017,
- Căn cứ vào Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2009;
- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 48 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc:
- Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th và những người đang ở trong căn nhà số 330/54/4B (số cũ là 330/54/4A) NTT, Phường X, Quận Y phải giao trả căn nhà này cho bà, ông M1, ông M và ông L là những người thừa kế của bà B1 căn nhà nêu trên. Bà và ông M1, ông M, ông L đồng ý trả lại cho bà Th số tiền vốn đã vay là 55.000.000 đồng + tiền lãi từ khi vay đến nay theo quy định pháp luật và 50.303.729 đồng bà Th giao cho bà H theo bản án.
- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 022256/HSCN ngày 26/7/2007 đối với căn nhà số 330/54/4B (số cũ là 330/54/4A) NTT, Phường X, Quận Y giữa bà Nguyễn Thị Tươi Th và bà Phan Thị B1.
- Yêu cầu bà Th phải thanh toán cho bà tiền thuê nhà từ ngày 15/6/2011 đến ngày Tòa án xét xử, mỗi tháng là 2.500.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:
- Án phí dân sự sơ thẩm bà H phải chịu tổng cộng là 9.547.312 đồng. Số tiền này được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp là 6.000.00 đồng theo biên lai số 09502 ngày 05/4/2015; 200.000 đồng theo biên lai số 02713 ngày 07/6/2016 và 2.250.000 đồng theo biên lai số 0007752 ngày 29/5/2017 của Chi cục thi hành dân sự Quận Y. Bà H phải nộp thêm số tiền án phí là 1.097.312 đồng.

3. Về chi phí đo vẽ nhà, đất: Bà H chịu 1.026.520 đồng (đương sự đã nộp xong theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0014359 ngày 23/9/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ).

4. Về chi phí định giá tài sản: Bà H chịu 1.000.000 đồng (đương sự đã nộp xong theo biên bản giao nhận ngày 07/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận Y).

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

Kháng cáo:

Ngày 07 tháng 9 năm 2017, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H và luật sư của bà trình bày:

Bà và luật sư khẳng định việc vay mượn là có thật. Việc mua bán nhà như bà Th trình bày là không đúng vì không có giấy tờ biên nhận việc bà B1 nhận tiền của bà Th. Lời khai của ông S và bà Th mâu thuẫn với nhau. Trường hợp bảo vệ quyền lợi cho người thứ 3 ngay tình là bà T3 thì phải căn cứ vào tiền bán nhà bà Th nhận của bà T3 là 250.000.000 đồng để trả lại cho bà H vì giá nhà

theo thực tế các bên giao dịch là 300.000.000 đồng và hiện nay giá còn cao hơn nhiều. Bà Th và bà T3 không sửa chữa nhà nên đề nghị không trừ theo biên bản định giá. Đồng ý trừ tiền bà H và các đồng thừa kế của bà B1 đã nhận của bà Th tại cơ quan thi hành án 50.303.729 đồng và trừ 55.000.000 đồng tiền vay. Đề nghị đươc cấn trừ số tiền lãi mà bà H phải trả cho bà Th vào tiền thuê nhà mà bà H đã đòi bà Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quy định của Bộ luật Tố Tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo của bà H trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Bà Th thừa nhận trong biên bản hòa giải tại Phường X, Quận Y thì 55.000.000 đồng là tiền bà H mượn. Xác định hợp đồng mua bán nhà giữa bà Th và bà B1 là giả cách để che dấu việc vay mượn giữa bà Th và bà H. Việc bà Th bán nhà cho bà T3 là hợp pháp, ngay tình đươc pháp luật bảo vệ. Yêu cầu đòi tiền thuê nhà của bà H là không có căn cứ vì bà H đã nhận tiền của bà Th và giao nhà cho bà Th, do đó bà Th không có nghĩa vụ phải trả tiền thuê nhà cho bà H. Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ kết quả định giá nhà để cấn trừ số tiền phải thi hành của các bên là đúng pháp luật. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H và ý kiến của luật sư.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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:

Về tố tụng:

Xét thấy căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y là đối tượng khởi kiện tọa lạc tại Quận Y nên căn cứ vào Khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận Y thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Vào các ngày 03/6/2016, 26/5/2017 bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tươi Th và bà Phan Thị B1 và yêu cầu bà Th phải thanh toán cho bà tiền thuê nhà từ ngày 15/6/2011 đến nay, mỗi tháng là 2.500.000 đồng. Các yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H có liên quan đến yêu cầu khởi kiện ban đầu và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Bà B1 đã chết vào năm 2013. Chồng của bà B1 là ông Nguyễn Văn Nguyện. Theo lời khai của các đương sự Hồng, Mạnh, Mừng, Lắm và Út thì ông Nguyện và bà B1 đã không còn sống chung từ trước năm 1975. Ông Nguyện đã chết vào năm 2001, trước thời điểm Ủy ban nhân dân Quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà B1. Cha mẹ của bà B1 đều đã chết trước bà B1 từ rất lâu. Do đó, các đồng thừa kế của bà Bày gồm có 04

người con của bà là: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn M1, ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn L. Bà B1 chết, bà H là thừa kế của bà B1 có quyền khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu căn nhà nêu trên.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 098987 do UBND Quận Y cấp ngày 24/7/2006 và "Giấy báo" số 125/GB-SN ngày 20/4/2006 của Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y thì có cơ sở xác định: Số nhà 330/54/4A và số nhà 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y là cùng một căn nhà do bà Phan Thị B1 sở hữu.

Về yêu cầu của kháng cáo của nguyên đơn :

[1] Yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Th và những người đang ở trong căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y trả lại nhà cho bà H, ông M1, ông M và ông L. Các ông bà đồng ý trả lại cho bà Th số tiền vốn đã vay là 55.000.000 đồng + tiền lãi phát sinh từ khi vay đến nay theo quy định của pháp luật và số tiền 50.303.729 đồng bà Th giao cho bà H theo bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh :

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 098987 do Ủy ban nhân dân Quận Y cấp ngày 24/7/2006 và lời khai của các đương sự cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Ngày 26/7/2007, bà B1 chuyển nhượng nhà, đất số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y thuộc sở hữu của bà B1 cho bà Th theo Hợp đồng do Phòng Công chứng số 1 – Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 022256. Ngày 08/8/2007, Ủy ban nhân dân Quận Y đã cập nhật đăng ký biến động, sang tên chủ sở hữu, sử dụng nhà đất trên là bà Th.

Bà H cho rằng vào năm 2006 bà có vay của bà Th số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất 1.500.000 đồng/tháng, tức 5%/tháng. Đến năm 2007 bà vay thêm của bà Th 25.000.000 đồng. Cả hai lần vay đều không làm giấy biên nhận nợ mà sau khi vay tiền lần thứ hai, bà Th buộc bà B1 là mẹ ruột bà ký giấy đặt cọc mua bán nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y, sau đó bà Th yêu cầu bà B1 phải đến phòng công chứng ký hợp đồng mua bán căn nhà trên. Phía bà Th cho rằng bà B1 đã bán căn nhà kể trên cho bà với giá 90.000.000 đồng, đặt cọc 30.000.000 đồng. Sau đó bà có đưa tiếp cho bà B1 số tiền 25.000.000 đồng, hai bên đến Phòng công chứng làm thủ tục mua bán căn nhà kể trên.

Hội đồng xét xử xét thấy, với chứng cứ là cuốn sổ do bà H cung cấp (Bút lục 256, 257 và 258 trong hồ sơ) có 02 trang có chữ ký của bà Th nhưng chỉ ghi ngày, tháng, không có năm cũng như không ghi số tiền rõ ràng, cụ thể : Có 01 trang có ghi ngày 27/7/2009 và con số 1.500.000 nhưng không ghi rõ là khoản tiền gì và cũng không có chữ ký của bà Th nên chưa có đủ cơ sở để xác định bà H có vay bà Th hai khoản tiền như bà H đã nêu trên cũng như số tiền lãi mà bà H đã trả cho bà Th. Tuy nhiên, căn cứ giấy mua bán đặt cọc nhà ngày 23/8/2012 do bà Th xuất trình có nội dung thể hiện việc đặt cọc mua bán nhà là giữa ông Nguyễn Thanh S và bà B1. Bà Th khai "*Khi bà Th đến thỏa thuận việc bán nhà do không có đủ tiền nên bà có mượn ông S tiền để đặt cọc. Vì vậy, trong giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 23/8/2006 bà để cho ông S đứng tên..*" lời

khai này của bà Th ông S không thừa nhận, cụ thể ông S khai ".. *Việc bà Th mua căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y không liên quan đến ông. Từ đầu đến cuối ông không đến gặp bà B1 lần nào, cũng không đưa tiền bạc gì cho bà B1. Trước đây ông có cho bà Th mượn tiền, còn việc bà Th dùng vào việc gì là quyền của bà Th và là chuyện riêng của ông và bà Th, không liên quan gì đến việc bà Th mua nhà của bà B1. Hơn nữa bà Th đã trả đủ tiền cho ông*…". Xét lời khai của ông S phù hợp với lời khai của bà H, cụ thể: " *Vào năm 2006 bà có vay mượn của bà Nguyễn Thị Tươi Th số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất 1.500.000 đồng/tháng. Bà Th buộc bà B1 phải ký "Giấy tay mua bán đặt cọc nhà" ngày 23/8/2006 với giá mua bán là 90.000.000 đồng, đặt cọc 30.000.000 đồng nhưng để ông S đứng tên là người mua nhà mới cho bà vay tiền*", đồng thời, căn cứ biên bản hòa giải ngày 01/8/2009 do Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y tiến hành hòa giải giữa bà H và bà Th. Tại buổi hòa giải, bà H và bà Th có mặt. Cũng tại biên bản hòa giải nêu trên, bà Th có trình bày như sau: "…*Nếu chị Hồng muốn thỏa thuận để lấy lại căn nhà trên thì chị Hồng phải trả lại số tiền* ***mượn*** *55.000.000 đồng, tiền sang tên 6.000.000 đồng*…". Như vậy, có cơ sở xác định: Số tiền 55.000.000 đồng mà bà Th đưa cho bà B1 và bà H không phải là tiền mua căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y mà là tiền mà bà H đã vay của bà Th đúng như bà H đã trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tươi Th và bà Phan Thị B1 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác, đó là hợp đồng vay tài sản giữa bà H và bà Th. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa bà B1 và bà Th đối với căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y vô hiệu do giả tạo.

Tuy nhiên, xét vào ngày 01/7/2013, sau khi gia đình bà B1 đã thỏa thuận giao căn nhà 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y cho bà Th, bà Th đã chuyển nhượng căn nhà này cho bà Nguyễn Thị Bích T3. Hai bên đã hoàn tất thủ tục mua bán, bà T3 đã làm thủ tục sang tên trước bạ hợp lệ và đã được Ủy ban nhân dân Quận Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 442923, số vào sổ cấp GCN: CH20348 ngày 23/9/2013. Xét, tại thời điểm bà Th bán nhà cho bà T3, theo bản án phúc thẩm số 243/2011/DS-PT ngày 15/3/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận bà Th là chủ sở hữu căn nhà này và Chánh án Tòa án nhân dân tối cao chưa có quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 thì: Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau

đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa. Như vậy bà T3 là người mua nhà ngay tình và trong trường hợp này, theo quy định của Bộ luật dân sự như vừa nêu trên thì quyền lợi của bà T3 được pháp luật bảo vệ. Do đó không có căn cứ để buộc bà Th và bà T3 phải giao trả lại căn nhà kể trên cho bà H mà bà Th phải có trách nhiệm thanh toán khoản tiền chênh lệch giữa giá trị nhà đất số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y với số tiền mà bà H và bà B1 đã nhận của bà Th.

Tuy nhiên sau khi nhận nhà, bà Th đã tiến hành sửa chữa lại căn nhà và sau khi mua nhà của bà Th, bà T3 cũng đã tiến hành sửa chữa toàn bộ căn nhà. Bà H cũng xác nhận căn nhà đã được sửa chữa lại toàn bộ, kiến trúc nhà ngày xưa không còn gì chỉ còn lại hai bức tường phía trước và phía sau nhà. Xét việc bà Th và bà T3 sửa chữa nhà là có thật và các hạng mục sửa chữa được bà H xác nhận là đúng.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 18/10/2016, Hội đồng định giá đã xác định: Giá trị đất: 8,1m2 x 16.000.000 đồng = 129.600.000 đồng; Giá trị xây dựng: 29,1m2 x 2.900.000 đồng x 0,75 = 63.292.500 đồng; Tổng giá trị nhà, đất là: 192.892.500 đồng. Giá trị căn nhà 330/54/4B NTT sau khi trừ đi chi phí sửa chữa nhà cho bà Th và bà T3 chỉ còn trị giá đất + phần kiến trúc cũ của căn nhà còn lại là hai bức tường hai bên hông nhà trị giá là 1.876.500 đồng theo biên bản định giá tài sản nêu trên, tổng cộng là 129.600.000 đồng + 1.876.500 đồng = 131.476.500 đồng.

Xét quan điểm luật sư của bà H cho rằng không có việc sửa chữa nhà là không phù hợp tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời xác nhận căn nhà được sửa chữa toàn bộ của bà H tại phiên tòa phúc thẩm. Việc luật sư cho rằng cấn trừ giá thực tế mua bán của bà Th và bà T3 là 250.000.000 đồng là không phù hợp vì tại phiên tòa bà Th khai nhận giá mua bán hợp đồng là 50.000.000 đồng, giá giao dịch bà không cung cấp và cũng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh. Đồng thời luật sư cũng khẳng định giá mua bán thực tế là 300.000.000 triệu đồng và cho rằng giá nhà thị trường hiện nay còn có thể cao hơn giá hai bên đã giao dịch. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo kết quả định giá đã được các đương sự thống nhất để xét xử là đúng pháp luật.

[2] Xét hợp đồng vay tiền giữa bà H và bà Th: Căn cứ vào bản tự khai của bà Th ngày 19/01/2010 tại Tòa án nhân dân Quận Y thì bà Th xác nhận: Ngày 23/8/2006, bà đã giao cho bà B1 số tiền 30.000.000 đồng và bà B1 đưa cho bà H giữ số tiền này. Khi ra phòng Công chứng ký hợp đồng mua bán nhà ngày 26/7/2007 bà có giao thêm cho mẹ con bà B1 25.000.000 đồng.

Xét số tiền ghi trong Giấy đặt cọc và số tiền ghi trong hợp đồng mua bán nhà phù hợp với số tiền bà H vay của bà Th và thời gian vay tiền được xác định là ngày bà Th giao tiền cho bà B1 và bà H.

Về tiền lãi, bà H cho rằng đối với khoản vay lần 1 vào ngày 23/8/2006 là 1.500.000 đồng tháng, tương đương 5%/tháng, còn đối với khoản vay lần 2 vào ngày 26/7/2007 (gộp chung với khoản vay lần 1 thành 55.000.000 đồng) thì lãi suất 2.200.000 đồng/tháng, tương đương 4%/tháng. Bà Th xác nhận không có

cho bà H vay tiền nên không thừa nhận có tính lãi với mức lãi suất như bà H khai. Như vậy, trường hợp này được xem như hai bên có tranh chấp về lãi suất. Tòa án cấp sơ thẩm cộng lãi của hai khoản vay là: 52.387.500 đồng căn cứ vào Khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 và Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, để tính lãi là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng đã trả lãi cho bà Th được một thời gian nhưng không được phía bà Th thừa nhận. Ông L cho rằng bà H có nhờ ông trả tiền lãi cho bà Th nhưng không có giấy tờ chứng minh nên ông không tranh chấp. Vì vậy, bà H phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Th toàn bộ tiền lãi từ khi vay tiền cho đến nay như đã nêu trên. Tổng cộng cả vốn và lãi bà H phải thanh toán cho bà Th là: 107.387.500 đồng.

Ngoài số tiền kể trên, căn cứ vào Công văn số 931/THA ngày 11/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y và xác nhận của hai bên đương sự thì gia đình bà B1 có nhận của bà Th số tiền 50.303.729 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự Quận Y theo bản án phúc thẩm số 243/2011/DS-PT ngày 15/3/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H, ông M1, ông M và ông L đồng ý trả lại số tiền này cho bà Th. Như vậy, tổng số tiền mà bà H và các đồng thừa kế của bà B1 phải thanh toán cho bà Th là 107.387.500 đồng + 50.303.729 đồng = 157.691.229 đồng.

Đối chiếu giữa giá trị nhà, đất số 330/54/4B NTT sau khi trừ đi chi phí sửa chữa nhà của bà Th và bà T3 là 131.476.000 đồng với số tiền mà bà H và bà B1 đã nhận của bà Th bao gồm cả khoản tiền bà H vay và tiền lãi còn thiếu cộng với khoản tiền mà bà B1 nhận tại Chi cục thi hành án dân sự Quận Y tổng cộng là 157.691.229 đồng thì số tiền mà bà H và bà B1 đã nhận của bà Th nhiều hơn so với giá trị nhà, đất số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y nên bà Th không phải thanh toán cho bà H, ông M1, ông M và ông L thêm khoản tiền nào.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà H như đã nêu trên không có cơ sở, án sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu bà Th phải thanh toán cho bà tiền thuê nhà từ ngày 15/6/2011 đến ngày Tòa án xét xử, mỗi tháng là 2.500.000 đồng.

Xét thấy: bà Th nhận nhà theo bản án dân sự phúc thẩm số 243/2011/DS-PT ngày 15/3/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật. Gia đình bà B1 đã nhận đủ số tiền của bà Th thi hành theo bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đồng thời bà Th đã tự nguyện thuê nhà cho gia đình bà B1 ở trong 03 tháng sau khi giao nhà cũng như hỗ trợ gia đình bà B1 số tiền 20.000.000 đồng ổn định cuộc sống. Như vậy, tại thời điểm thi hành án, bà Th nhận nhà một cách hợp pháp, có căn cứ, không phải chiếm dụng nhà trái pháp luật nên việc bà H yêu cầu bà Th phải thanh toán cho bà tiền thuê nhà từ ngày 15/6/2011 đến nay là 06 năm 02 tháng, tương đương 74 tháng x 2.500.000 đồng/tháng = 185.000.000 đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận là đúng. Quan điểm luật sư đề nghị cấn trừ tiền lãi

bà H phải trả cho bà Th với tiền thuê nhà bà H yêu cầu là không có cơ sở xem xét vì yêu cầu tiền thuê nhà của bà H không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ án phí DSST theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Cụ thể :

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, đất số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y giữa bà Phan Thị B1 và bà Nguyễn Thị Tươi Th, bà H phải chịu án phí DSST không có giá ngạch là 200.000 đồng.

- Đối với yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu nhà: Theo biên bản định giá tài sản ngày 18/10/2016 thì trị giá nhà, đất căn nhà số 330/54/4B NTT, Phường X, Quận Y là 192.892.500 đồng, án phí là: 192.892.500 đồng x 5% = 9.644.625 đồng.

Riêng đối với yêu cầu bà Th phải thanh toán tiền thuê nhà tổng cộng là 185.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện bổ sung này của bà H được thụ lý sau ngày 01/01/2017 nên áp dụng các quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, án phí là: 185.000.000 đồng x 5% = 9.250.000 đồng.

Như vậy tổng số tiền án phí DSST mà bà H phải chịu là: 19.094.625 đồng. Do bà H có đơn xin miễn, giảm án phí vì hoàn cảnh gia đình khó khăn được chính quyền địa phương xác nhận ngày 19/3/2015 nên Hội đồng xét xử miễn ½ án phí cho bà H. Như vậy, bà H phải chịu án phí DSST tổng cộng là: 9.547.312 đồng. Số tiền này được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp là 6.000.000 đồng theo biên lai số 09502 ngày 05/4/2015; 200.000 đồng theo biên lai số 02713 ngày 07/6/2016 và 2.250.000 đồng theo biên lai số 0007752 ngày 29/5/2017 của Chi cục thi hành dân sự Quận Y. Bà H phải nộp thêm số tiền án phí là 1.097.312 đồng.

- Về chi phí đo vẽ nhà đất là 1.026.520 đồng và chi phí định giá tài sản là 1.000.000 đồng. Do yêu cầu của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí này.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí theo qui định của Pháp luật nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 195/2017/DS-ST ngày 25/8/2017 của Toà án nhân dân Quận Y .

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định của pháp luật. Bà H đã nộp đủ án phí theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0008061 ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Y;
- Chi cục THADS Quận Y;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Đặng Huyền Phương