

Bản án số: 606/2020/DS-PT

Ngày: 29-6-2020

*“Tranh chấp hợp đồng tặng cho – mua bán
Và đòi nhà cho ở nhờ.”*

**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 Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên
2. Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H :

Ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 24 tháng 6 năm 2020 và ngày 29 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố H đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số 26/DSPT ngày 06/01/2020 về việc “Tranh chấp *hợp đồng tặng cho –
mua bán và đòi nhà cho ở nhờ*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 1752/2019/DS-ST
ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh, Thành phố H bị
kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2774/2020/QĐXX-PT ngày
01 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 576/QĐ-PT ngày
12/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố H , giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ph- Sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Số 284/7/11 Đường L T K, Phường x, Quận y, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Mai Hồng Đ Sinh năm: 1987 - địa chỉ: Căn
hộ C1202 chung cư Imperia, phường An Phú, Quận H, Thành phố H (Văn bản
ủy quyền ngày 07/12/2015).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị X - Sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Số 377/3 Đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trịnh Thị Phương Ph - Sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Số 4 Trần Nhật Duật, Phường Tân Đ, Quận X, Thành phố H (Văn
bản ủy quyền ngày 08/12/2014).

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

- Bà Trần Thị Lữ - Sinh năm: 1933.

Địa chỉ: Ấp Mỹ Trung, xã Mỹ An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hoàng Hùng - Sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Số 378 Đường An Dương Vương, Phường 10, Quận 6, Thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 21/3/2016).

- Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Số 377/3 Đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H.

- Bà Phạm Hồng X, ông Âu Văn Tr, trẻ Âu Trường V, trẻ Âu Văn V; cùng địa chỉ: Số 377/3 Đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của các trẻ Vy, Vỹ: Bà Phạm Hồng X.

- Bà Phạm Hồng Tr, ông Nguyễn Công Tr, trẻ Nguyễn Công M, trẻ Nguyễn Kim Ngân, trẻ Nguyễn Thanh Tr; cùng địa chỉ: Số 377/3 Đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của các trẻ M, Ng, Tr: Bà Phạm Hồng Tr.

- Bà Phạm Hồng Y, ông Liêu Ngọc Bình Đ, trẻ Liêu Ngọc L, trẻ Liêu Phạm Trúc Q; cùng địa chỉ: Số 377/3 Đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của các trẻ Linh, Q: Bà Phạm Hồng Y.

- Bà Phạm Như Ý, địa chỉ: Số 377/3 Đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H.

- Ông Nguyễn Xuân Đ và bà Trương Thị H; cùng địa chỉ: Số 40/1 Đường số 7, Khu phố 5, phường Hiệp BP, quận TĐ, Thành phố H.

- Văn phòng công chứng BT, Thành phố H ; địa chỉ: 164 Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường X, quận Bình Y, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trương Lý T (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2018)

- Phòng Công chứng số 1 Thành phố H ; địa chỉ: 97 Đường Pasteur, phường Bến N, Quận X, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trí H- Trưởng phòng .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/10/2013, bản tự khai và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ph và người đại diện hợp pháp trình bày: Vào năm 2001, cha mẹ nguyên đơn là ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị L đã tặng cho nguyên đơn căn nhà số 377/3 ĐBL, Phường x, quận BT, Thành phố H (sau đây gọi tắt là nhà 377/3). Việc tặng cho này được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở (hợp đồng tặng cho nhà) số 20357/HĐ-TCN và được phòng Công chứng số 01 Thành phố H chứng nhận ngày 05/12/2001. Sau đó, nguyên đơn đã tiến hành thủ tục đăng kí thay đổi thông tin chủ sở hữu và được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 23279/2001 vào ngày 15/12/2001. Trước đây, gia đình nguyên đơn có cho bà Trần Thị X ở nhờ trong căn nhà số 377/3. Việc cho ở nhờ này không lập thành văn bản, các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau là khi nào nguyên đơn có yêu cầu thì bị đơn phải hoàn trả lại căn nhà trên cho nguyên đơn.

Từ tháng 6/2011 đến nay, nguyên đơn đã nhiều lần gửi đơn đến Ban chỉ huy Công an Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố H để yêu cầu chính quyền can thiệp, buộc bà Trần Thị X phải hoàn trả lại cho nguyên đơn. Theo biên bản hòa giải ngày 23/8/2013 tại UBND Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố H, bà X cũng thừa nhận đã ở nhờ trong căn nhà này từ năm 1998. Tuy nhiên, bà X không đồng ý nhà cho nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn là bà Trần Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiện đang cư trú tại nhà số 377/3 phải trả nhà cho nguyên đơn.

Ngày 29/5/2017, nguyên đơn đã ký hợp đồng mua bán nhà với ông Nguyễn Xuân Đ và bà Trần Thị H để bán căn nhà 377/3. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh. Ông Đài, bà Hương đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền nhưng vì bà X chưa trả nhà nên nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho bên mua. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và vợ chồng ông Đài bà Hương.

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu của bà X về việc buộc nguyên đơn phải trả tiền chi phí chăm sóc, chữa bệnh cho bà Lầu; không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Lữ vì hợp đồng tặng cho nhà giữa ông Xê, bà L và nguyên đơn là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn phản tố ngày 17/8/2016, bản khai và các biên bản của Tòa án, bị đơn là bà Trần Thị X và người đại diện hợp pháp trình bày: Bị đơn là cháu ruột của bà Trần Thị L và ở với bà L từ năm 1998. Bà L có làm giấy ủy quyền cho bị đơn làm các thủ tục giấy tờ có liên quan đến căn nhà 377/3 và bà L đã lập di chúc ngày 06/02/2006 cho bị đơn được thừa kế di sản là phần thuộc sở hữu của bà L trong căn nhà này. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn công sức mà bị đơn nuôi dưỡng bà L lúc già yếu và tiền thuốc là 1.500.000.000 đồng vì đây là nghĩa vụ mà lẽ ra nguyên đơn phải thực hiện vì được bà L cho nhà. Bị đơn yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích diện tích đất nằm ngoài ranh giới giấy chứng nhận là 71,9m² theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 13/10/2015 vì trong hợp đồng tặng cho nhà ngày 05/12/2001 không tặng cho phần đất này.

Trong thời gian cư trú tại căn nhà này, bị đơn không sửa chữa, cải tạo nhà. Bị đơn xác nhận đã nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu của bị đơn nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí.

Bị đơn yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Thành phố H để giải quyết theo thẩm quyền vì bà Lữ có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ, hủy phần cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Phần.

Tại đơn khởi kiện ngày 27/5/2016, đơn yêu cầu độc lập ngày 07/7/2017,, bản khai và các biên bản của Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Lữ và người đại diện hợp pháp trình bày:

Căn nhà số 377/3 do bà Trần Thị L tạo dựng trước năm 1975. Chồng bà L là ông Nguyễn Văn X đi tập kết ra Bắc năm 1945, sau 30 năm mới quay về và dẫn theo các con riêng, trong đó có bà Nguyễn Thị Ph. Sau đó, bà L, ông X và các con riêng cùng chung sống căn nhà 377/3 do bà L tạo lập trong khi chờ nhà nước bố trí nhà ở theo quy định. Sau này Nhà nước bố trí cho ông Nguyễn Văn X căn nhà ở chung cư Chợ Quán. Vào năm 2001, ông X có bàn với bà L làm hợp thức hóa căn nhà 377/3. Ông X đưa bà L ra Ủy ban nhân dân Phường 26, Quận BT và Phòng công chứng để lặn tay làm giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ph đi làm giấy tờ hợp thức hóa căn nhà nêu trên. Bà L không biết chữ, không am hiểu pháp luật nên không biết bà đã ký hợp đồng tặng cho nhà cho bà Phấn. Đến tháng 10/2009 bà L mới biết là ông X lúc còn sống đã lừa dối bà L cho con riêng của ông là bà Nguyễn Thị Ph căn nhà nêu trên. Năm 2010, bà L đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nói trên và vụ án đã được Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý số 72/DSST ngày 01 tháng 02 năm 2010. Ngày 16/6/2012 bà L chết, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã ra Quyết định số 109/QĐST-DS ngày 01/9/2013 để đình chỉ giải quyết vụ án.

Bà Trần Thị Lữ là em ruột của bà Trần Thị L, là người có quyền lợi liên quan đến tài sản của bà L. Bà Lữ xác định bà L không tặng cho bà Phấn căn nhà 377/3 và bà L ký hợp đồng tặng cho ngày 05/12/2001 là do bị lừa dối. Bà Lữ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho ngày 05/12/2001 là vô hiệu, yêu cầu hủy phần cập nhật thay đổi tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Ph ngày 15/12/2001, hủy phần cập nhật thay đổi tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Xuân Đ ngày 27/6/2017 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 23279/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 29/10/2001 cho ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị L; yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số 10913 ngày 29/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ph và ông Nguyễn Xuân Đ;

Bà Lữ không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về thừa kế tài sản của bà L.

Tại bản khai ngày 25/12/2017 và các biên bản của Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân Đ, bà Trần Thị H trình bày: Ông Đ và bà Nguyễn Thị Ph đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10913 ngày 29/5/2017 tại Văn phòng Phòng công chứng BT. Ngày 27/6/2017 ông Đ đã được cập nhật tên chủ sở hữu tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 23279/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 29/10/2001. Ông bà đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà cho bà Phấn nhưng chưa được nhận nhà. Số tiền mua nhà là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông bà. Hợp đồng mua bán nhà giữa ông bà và bà Ph là hợp pháp và ngay tình nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lữ về việc hủy hợp đồng mua bán nhà và hủy phần cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 27/6/2017. Ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng mua bán nhà giữa ông bà và bà Phấn trong vụ án này. Ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu đòi nhà của bà Phấn để bà Phấn thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho ông bà. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu nào khác.

Tại văn bản số 183/CC1 ngày 04/7/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 1 Thành phố H trình bày: Ngày 05/12/2001, Phòng Công chứng số 1 Thành phố H đã chứng nhận Hợp đồng tặng cho nhà đối với căn nhà số 377/3 giữa bên cho là ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị L, bên nhận là bà Nguyễn Thị Ph, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Á. Việc chứng nhận hợp đồng này được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm chứng nhận, Phòng Công chứng số 1 Thành phố H không nhận được bất kỳ khiếu nại, tố cáo nào đối với nhà, đất này. Phòng Công chứng số 1 Thành phố H không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên họp, phiên tòa xét xử vụ án.

Tại bản khai ngày 17/01/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng BT trình bày: Văn phòng Công chứng Bình Thạnh đã chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10913 ngày 29/5/2017 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Ph, bên mua là ông Nguyễn Xuân Đ. Việc chứng nhận hợp đồng này được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Bình Thạnh không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên họp, phiên tòa xét xử vụ án.

Tại biên bản hòa giải ngày 16/9/2011, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông là chồng của bà Trần Thị X, ở tại nhà 377/3 từ năm 2006 đến nay. Trong thời gian ở tại căn nhà này, ông có bỏ công sức để sửa chữa nhà, không bỏ tiền. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Mọi vấn đề trong vụ án do bà X toàn quyền quyết định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2014 của Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Hồng X, ông Âu Văn Tr (ông Trí, bà X còn là người đại diện hợp pháp của các trẻ Âu Trường V, Âu Văn V) trình bày: Gia đình ông bà cư trú tại nhà 377/3. Trong thời gian ở tại căn nhà này, bà X có bỏ ra 3.000.000 đồng để lán phần sân trước nhà từ nền đất thành nền xi măng. Do số tiền sửa chữa không lớn và thời gian đã lâu nên ông bà không yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền này. Ông bà đề nghị Tòa án chấp thuận yêu cầu của bà X về việc nguyên đơn tạo điều kiện cho gia đình bà có chỗ ở mới. Ông bà yêu cầu được vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa xét xử vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2014, ngày 21/6/2016, bản khai ngày 03/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Hồng Trinh, Nguyễn Công Tr (ông Triều, bà Tr còn là người đại diện hợp pháp của các trẻ Nguyễn Công M, Nguyễn Kim Ng, Nguyễn Thanh Tr) trình bày: Trong thời gian cư trú tại nhà 377/3, ông bà không đóng góp công sức, tiền bạc trong việc sửa chữa nhà. Ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông bà yêu cầu được vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa xét xử vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2014 và ngày 21/6/2016, bản khai ngày 03/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Hồng Y, ông Liêu Ngọc Bình Đ (ông Đông, bà Yến còn là người đại diện hợp pháp của các trẻ Liêu Ngọc L, Liêu Ngọc Trúc Q) trình bày: Ông bà hiện cư trú tại nhà số 377/3 do được bà L cho ở nhờ. Trong quá trình ở tại căn nhà này, ông bà không

có đóng góp gì trong việc sửa chữa nhà. Ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị được vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa xét xử vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Như Ý trình bày: Bà hiện cư trú tại nhà số 377/3 do được bà L cho ở nhờ. Trong quá trình ở tại căn nhà này, bà không có đóng góp gì trong việc sửa chữa nhà. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị được vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1752/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh, Thành phố H đã tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, Điều 95, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 121, 131, 133, 463 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 520 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 121 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 21, 95, 119 của Luật Nhà ở năm 2005; các điều 12, 120, 122 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009; 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; các điều 8, 41, 42 của Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Phấn.

Buộc bà Trần Thị X, ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Hồng X, ông Âu Văn Tr, trẻ Âu Trường V, trẻ Âu Văn V, bà Phạm Hồng Tr, ông Nguyễn Công Tr, trẻ Nguyễn Công M, trẻ Nguyễn Kim Ng, trẻ Nguyễn Thanh Tr, bà Phạm Hồng Y, ông Liêu Ngọc Bình Đ, trẻ Liêu Ngc Linh, trẻ Liêu Phạm Trúc Q, bà Phạm Như Ý phải trả lại nhà đất tại số 377/3 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố H cho bà Nguyễn Thị Phấn. Hiện trạng nhà đất được thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 23279/2001 ngày 29/10/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Lầu.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Lữ về yêu cầu Hợp đồng tặng cho nhà ở số 20357/HĐ-TCN ngày 05/12/2001 giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Phdo Phòng Công chứng số 01 Thành phố H chứng nhận, hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10913 lập tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh ngày 29/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị Phvà ông Nguyễn Xuân Đ, hủy bỏ phần cập nhật tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Phngày 15/12/2001 và hủy phần cập nhật thay đổi chủ sở hữu là ông Nguyễn Xuân Đài

ngày 27/6/2017 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 23279/2001 ngày 29/10/2001.

3. Án phí dân sự sơ thẩm.

3.1. Hoàn tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ph theo biên lai thu số AB/2012/01096 ngày 03/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố H.

3.2. Bà Trần Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

3.3. Hoàn tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng cho bà Trần Thị Lữ theo biên lai thu số AA/2014/0007918 ngày 27/5/2016 và biên lai thu số AA/2017/0002901 ngày 14/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Sau khi xử sơ thẩm;

Ngày 09/10/2019 Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh nhận đơn kháng cáo ghi ngày 09/10/2019 của bị đơn bà Nguyễn Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Ngày 09/10/2019 Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh nhận đơn kháng cáo ghi ngày 09/10/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lữ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị X không rút kháng cáo, bà X xác định yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét cụ thể: Vì bà L đã cho gia đình bà X ở nhờ không thời hạn; năm 2001 gia đình bà X đăng ký tạm trú; năm 2003 bà X có xin gia hạn sổ tạm trú nhưng Công an Phường 26, Quận Bình Thạnh không đồng ý là do nhà có tranh chấp. Ngày 06/02/2006 bà L đã lập di chúc để lại căn nhà 377/3 đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H cho bà X để bà X thờ cúng bà L sau này. Vì vậy bà X yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận di chúc lập ngày 06/02/2006 của bà L, từ đó công nhận cho bà X được sở hữu căn nhà 377/3 đang tranh chấp. Đối với yêu cầu của bà Trần Thị Lữ là người có quyền lợi liên quan bà X cũng thống nhất vì bà L bị lừa dối khi ký hợp đồng tặng cho nhà cho bà Phấn. Đồng thời bà X xác định không yêu cầu bà Phấn nguyên đơn phải trả tiền thuốc men, công sức đã chăm sóc bà L là 1.500.000.000 đồng cho bà Xiêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lữ, do ông Lê Hoàng H là người đại diện theo ủy quyền xác định không rút đơn kháng cáo, ông Hùng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì xác định bà L không tặng cho bà Phấn căn nhà 377/3 đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H mà

các bên đang tranh chấp, hợp đồng tặng cho ngày 05/12/2001 bà L ký là do bị lừa dối. Do đó bà Lữ đã khởi kiện và kháng cáo yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho ngày 05/12/2001 giữa ông Xê bà L với bà Phấn là vô hiệu và hủy phần cập nhật thay đổi tên chủ sở hữu sang tên bà Nguyễn Thị Ph ngày 15/12/2001, từ đó hủy hợp đồng mua bán nhà số 10913 ngày 29/5/2017 ký giữa bà Nguyễn Thị Ph với ông Nguyễn Xuân Đ, đã cập nhật thay đổi tên chủ sở hữu sang cho ông Nguyễn Xuân Đài ngày 27/6/2017 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 23279/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 29/10/2001 cho ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Lầu. Bà Lữ không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về thừa kế tài sản của bà L tại cấp sơ thẩm là do không hiểu biết pháp luật nhưng không được cấp sơ thẩm giải thích, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph do bà Mai Hồng Đ đại diện theo ủy quyền xác định không rút đơn khởi kiện, xác nhận không có kháng cáo bản án sơ thẩm; không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà X là bị đơn và của bà Trần Thị Lữ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì hợp đồng tặng cho được ký trước mặt công chứng viên, bà Phấn đã thực hiện cập nhật sang tên đúng quy định pháp luật; tương tự hợp đồng mua bán nhà giữa bà Phấn với ông Nguyễn Xuân Đ cũng tuân thủ đúng các quy định, ông Đài đã cập nhật sang tên và không có tranh chấp với bà Phấn. Đại diện theo ủy quyền của bà Phấn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Trần Thị X và người đại diện theo ủy quyền cho bà X cùng ông Lê Hoàng H, bà Nguyễn Thị Ph xác định không có yêu cầu và không có tài liệu chứng mới nào để nộp cho Tòa án tại cấp phúc thẩm.

Tại hai “Bản tự khai” cùng ngày 03/06/2020, ông Nguyễn Xuân Đ và bà Trương Thị H đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm để bà Phấn thực hiện giao nhà cho ông Đài và việc giao nhà không yêu cầu Tòa án xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đảm bảo đầy đủ trình tự tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Lữ và bà Trần Thị X kháng cáo đều cho rằng bà Trần Thị L đã bị lừa dối khi ký hợp đồng tại Phòng Công chứng tặng cho nhà số 377/3 đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị X, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Việc chứng minh nhân dân của bà L lúc công chứng là trên 15 năm không ảnh hưởng tư cách chủ thể, ý chí của bà L khi tham gia giao dịch. Và bà Nguyễn

Thị Á mặc dù con ruột của ông Nguyễn Văn X và là em ruột bà Nguyễn Thị Ph nhưng bà Á không có quyền, lợi ích, nghĩa vụ gì liên quan đến căn nhà tặng cho bà Phấn. Đối với di chúc Xiêm nêu bà L lập ngày 06/02/2006, trong khi ngày 05/01/2001 bà L và ông Xê đã ký hợp đồng tặng cho và đã được bà Phấn cập nhật biến động, nên di chúc ngày 06/02/2006 không có hiệu lực pháp luật; hợp đồng tặng cho nhà ngày 05/12/2001 và Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cập nhật biến động sang tên bà Phấn chủ sở hữu nhà là đúng quy định pháp luật. Do đó bà Phấn ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Xuân Đài mặc dù là thời điểm các bên đang có tranh chấp đòi nhà, hủy hợp đồng tặng cho với nhau, nhưng căn nhà đã được bà Phấn cập nhật biến động là chủ sở hữu nhưng không bị cơ quan có thẩm quyền nào kê biên, cấm chuyển dịch; bà Phấn và ông Đài xác định ký kết hợp đồng là tự nguyện và hiện không có tranh chấp; bà Lương, bà X cho rằng hợp đồng ký kết là giả tạo nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó xét án sơ thẩm đã xử là phù hợp, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng của bị đơn bà Trần Thị X và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lữ - Đề nghị Hội đồng xét xử 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

“Đơn kháng cáo” của bị đơn bà Trần Thị X và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lữ làm và nộp trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo đảm bảo đúng quy định pháp luật, nên được chấp nhận để xem xét.

[2] Xét nội dung và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Tại Công văn số 73/TNMT ngày 22/01/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT, Thành phố H cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung thể hiện về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với nhà đất tại số 377/3 ĐBL, Phường 26, quận BT, Thành phố H như sau:

“Theo tường trình của ông Nguyễn Văn X, được UBND Phường 26 xác nhận ngày 30 tháng 7 năm 2001: Nhà số 79/3 Xô Viết Nghệ Tĩnh có nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn Đ là ông cố của ông X. Năm 1964, ông Xê xây dựng nhà trên mảnh đất này. Năm 1977 bà Trần Thị L là vợ của ông X kê khai nhà đất diện tích đất: 4076 m², diện tích sử dụng 52m², ghi chú chủ sở hữu đất là bà Nguyễn Thị N, chủ sở hữu là bà Trần Thị L. Năm 1979, ông Xê xây dựng sửa chữa nói rộng diện tích. Năm 1999, ông X và bà L kê khai nhà đất nêu trên, diện tích toàn bộ khuôn viên là 258.4m², nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn Đ để lại.

Ngày 03 tháng 8 năm 2001, ông Xê nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số 79/3 Xô Viết Nghệ Tĩnh (số mới 377/3 Đình Bộ Lĩnh phường 26 kèm theo quyết định đổi số nhà số 3693/CSN-UB-QLĐT ngày 01 tháng 10 năm 2001); đính kèm bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ đo đạc Minh Phát lập ngày 27 tháng 7 năm 2001, diện tích 187.7m². Và đã được “UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 23279/2001 ngày 29 tháng 10 năm 2001 cho ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị , diện tích đất ở 168.2 m²; không công nhận phần diện tích thuộc đường giao thông, có cống thoát nước chung khu vực” (BL528).

[2.2] Tại Công văn số 3910/CNBTH ngày 08/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh quận BT, cung cấp thông tin cho Tòa án nội dung cũng thể hiện: “Nhà đất tại số 377/3 Đình Bộ Lĩnh, Phường 26, quận BT được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 23279/2001 ngày 29 tháng 10 năm 2001 cho ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị L”. Và “Nhà đất chuyển nhượng cho nhiều người, người nhận chuyển nhượng sau cùng là ông Nguyễn Xuân Đ theo Hợp đồng số 10913 ngày 29/5/2017 do Văn phòng Công chứng Bình Thạnh chứng nhận. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh xác nhận ngày 27/6/2017” (BL525).

[2.3] “Hợp đồng tặng cho nhà” số 20357/HĐ-TCN, Quyền số 5 tại Phòng Công chứng số 01 Thành phố H ngày 05/12/2001 giữa bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn X với bà Nguyễn Thị Ph đã ký (BL47-50) thể hiện nội dung: bà Trần Thị L - ông Nguyễn Văn X ký tặng cho quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số 377/3 đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H đang thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị L theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở” số 23279/2001 ngày 29 tháng 10 năm 2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp (BL59), giữa bên tặng cho là bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn X với bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Ph. Cuối trang thứ 3 hợp đồng tặng cho này có nội dung: “tôi tên là Nguyễn Thị Á đã đọc hợp đồng này cho ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị L nghe và 2 người đã đồng ý. (có lằn tay, ký tên ghi Nguyễn Thị Ánh)” (BL48).

[2.4] Tại Văn bản số 183/CC1 ngày 04/7/2019 của Phòng Công chứng số 01 Thành phố H có ý kiến về việc công chứng đối với “Hợp đồng tặng cho nhà” số 20357/HĐ-TCN, Quyền số 5 tại Phòng Công chứng số 01 Thành phố H ngày 05/12/2001 đã xác định: “...tại thời điểm chứng nhận, Công chứng viên Phan Thị Bích H của Phòng Công chứng số 1 Thành phố H đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra, đối chiếu các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy là đầy đủ, phù hợp” và: “Phòng Công chứng số 1 nhận thấy việc chứng nhận hợp đồng này được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.”.

[2.5] Tại cấp phúc thẩm, bà X, bà Lữ do đại diện theo ủy quyền trình bày cũng đều xác nhận bà Trần Thị L trước đó và tại thời điểm công chứng giao kết hợp đồng vẫn biết bà Á là con riêng của ông Xê chồng bà L và là em ruột của

bà Phần. Và xét tại hợp đồng tặng cho này thể hiện bà Á chỉ ký tên xác nhận việc đã đọc lại hợp đồng cho ông Xê, bà L nghe và ông Xê bà L đã đồng ý; hơn nữa việc đọc lại của bà Á thực hiện trước công chứng viên và nội dung của hợp đồng bà Á đọc lại cho các bên thực hiện việc giao dịch không thể hiện bà Á sẽ hoặc có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến tài sản các bên thực hiện giao dịch vào tại thời điểm. Tất cả sự việc này phù hợp với nội dung tại “Bản trình bày ý kiến” của bà Á được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Sydney - Australia xác thực ngày 27/10/2017 (BL503-504). Do đó bà X bị đơn và bà Lữ cho rằng bà Á không khách quan nhưng không có chứng cứ nào khác để chứng minh là không có căn cứ để xem xét như đã phân tích và bản án sơ thẩm đã nhận định.

Như vậy, xét án sơ thẩm xác định bà L ông Xê, bà Phần khi tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích của giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội; tại thời điểm Công chứng đã xuất trình các tài liệu, giấy tờ nhà đất theo đúng quy định tại Điều 41, 42 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về Công chứng, chứng thực và căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 1995 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 20357/HĐ-TCN ngày 05/01/2001 giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Ph tại Phòng công chứng nêu trên là có hiệu lực pháp luật. Bà Ph đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố H cập nhật sang tên chủ sở hữu nhà này vào ngày 15/12/2001. Từ đó không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Lữ về việc hủy Hợp đồng tặng cho nhà số 20357/HĐ-TCN ngày 05/12/2001 được ký kết giữa ông X, bà L với bà Ph, hủy bỏ phần cập nhật chủ sở hữu sang bà Nguyễn Thị Ph ngày 15/12/2001 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 23279/2001 ngày 29/10/2001 là có căn cứ.

[3] Xét đối với “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số” 10913, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng BT ngày 29/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ph và ông Nguyễn Xuân Đ thể hiện nội dung: chứng nhận “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại số: 377/3 đường ĐBL, Phường 26, Quận BT, Thành phố H, được giao kết giữa bên bán, chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ph nguyên đơn với bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại vụ án (BL327-331).

[3.1] “Bản tự khai” ngày 17/01/2018 của ông Trương Lý T, là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng BT – Thành phố H về việc Công chứng “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số” 10913, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Bình Thạnh ngày 29/5/2017, giữa bà Nguyễn Thị Ph với ông Nguyễn Xuân Đ - tại mục 5 xác định: “Khi chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định, xác định các bên tham gia giao dịch đúng người, đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng của hợp đồng là có thật, thuộc chủ quyền

hợp pháp của bên chuyển nhượng và được phép giao dịch” (BL506-505 và 510).

Như vậy, xét “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở” số 23279/2001 ngày 29/10/2001 thể hiện được đăng ký cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Ph ngày 15/12/2001, sau đó đã cập nhật thay đổi sang tên ông Nguyễn Xuân Đ ngày 27/6/2017. Và “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 10913, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng BT ngày 29/5/2017, giữa bà Nguyễn Thị Ph với ông Nguyễn Xuân Đ là đảm bảo đúng quy định về hình thức theo Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, nhà đất trên không bị bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào kê biên, cấm chuyển dịch nên được phát sinh hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 như cấp sơ thẩm đã xét xử.

[3.2] Xét sau khi xét xử sơ thẩm bà Ph và ông Đ, bà H không có kháng cáo; tại phiên tòa phúc thẩm bà Ph và ông Đ, bà H xác định không tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở các bên đã ký kết, bà Lữ không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cụ Trần Thị L bị lừa dối khi ký hợp đồng tặng cho nhà với bà Phấn và “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký kết giữa bà Phấn với ông Đài là giả tạo như lý do đã khởi kiện và kháng cáo yêu cầu.

[4] Đối với bị đơn bà Trần Thị X kháng cáo yêu cầu Tòa án công nhận di chúc của bà Trần Thị L lập ngày 06/02/2006, từ đó công nhận cho bà X được sở hữu căn nhà tranh chấp số 377/3 ĐBL, Phường X, Quận BT, Thành phố H theo di chúc. Xét án sơ thẩm xác định bà X “yêu cầu công nhận di chúc” là tranh chấp liên quan đến thừa kế, được bà X đưa ra tại phiên tòa sơ thẩm là vượt quá phạm vi phản tố ban đầu nên sẽ phải giải quyết bằng một vụ kiện khác theo quy định pháp luật, là phù hợp tài liệu chứng cứ, quá trình giải quyết tranh chấp giữa các bên tại hồ sơ vụ án. Ngoài ra bà X còn yêu cầu yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất nằm ngoài ranh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 23279/2001 ngày 29/10/2001 vì lý do phần đất này không thuộc đối tượng tặng cho theo hợp đồng tặng cho nhà ngày 05/01/2001; yêu cầu nguyên đơn phải trả chi phí thuốc men, công sức chăm sóc bà Trần Thị L với số tiền là 1.500.000.000 đồng nhưng bà X không đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định mà cấp sơ thẩm đã thông báo, nên án sơ thẩm không thụ lý xem xét giải quyết. Do đó không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét tại cấp phúc thẩm.

[5] Bà Trần Thị Lữ sinh năm 1933, có “Đơn xin miễn giảm án phí” gửi Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh nhận ngày 18/10/2019 (BL614). Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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; Điều 2 Luật người cao tuổi, bà Lữ thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí; bà Lữ được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị X và của

bà Trần Thị Lữ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cần thiết giữ nguyên các quyết định bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 300; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 - khoản 5 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định hướng dẫn về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Giữ nguyên các quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1752/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố H.

Tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, Điều 95, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 121, 131, 133, 463 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 520 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 121 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 21, 95, 119 của Luật Nhà ở năm 2005; các điều 12, 120, 122 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009; 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; các điều 8, 41, 42 của Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Phần.

Buộc bà Trần Thị X, ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Hồng X, ông Âu Văn Tr, trẻ Âu Trường V, trẻ Âu Văn V, bà Phạm Hồng Tr, ông Nguyễn Công Tr, trẻ Nguyễn Công M, trẻ Nguyễn Kim Ng, trẻ Nguyễn Thanh Tr, bà Phạm Hồng Y, ông Liêu Ngọc Bình Đ, trẻ Liêu Ngọc Linh, trẻ Liêu Phạm Trúc Quỳnh, bà Phạm Như Ý phải trả lại nhà đất tại số 377/3 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố H cho bà Nguyễn Thị Phần. Hiện trạng nhà đất được thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 23279/2001 ngày 29/10/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Lầu.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Lữ về yêu cầu Hợp đồng tặng cho nhà ở số 20357/HĐ-TCN ngày 05/12/2001 giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Ph do Phòng Công chứng số 01 Thành phố H chứng nhận, hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10913 lập tại Văn

phòng công chứng BT ngày 29/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ph và ông Nguyễn Xuân Đ, hủy bỏ phần cập nhật tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Ph ngày 15/12/2001 và hủy phần cập nhật thay đổi chủ sở hữu là ông Nguyễn Xuân Đ ngày 27/6/2017 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 23279/2001 ngày 29/10/2001.

3. Án phí dân sự sơ thẩm.

3.1. Hoàn tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ph theo biên lai thu số AB/2012/01096 ngày 03/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố H.

3.2. Bà Trần Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

3.3. Hoàn tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng cho bà Trần Thị Lữ theo biên lai thu số AA/2014/0007918 ngày 27/5/2016 và biên lai thu số AA/2017/0002901 ngày 14/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố H.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị X và bà Trần Thị Lữ mỗi người phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số: AA/2019/0017127 ngày 05 tháng 11 năm 2019 của bà Trần Thị X, bà X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm. Bà Trần Thị Lữ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS quận BT;
- TAND quận BT;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (30).

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

Nguyễn Bá Thịnh