

Bản án số: 507/2018/DS-PT
Ngày 23/5/2018
V/v Tranh chấp về quyền sở hữu
nhà và quyền sử dụng đất.

**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 Văn Xuân

- *Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Tiến Dũng

Bà Nguyễn Thị Thoa

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Hoa Thiên – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa: Bà Võ Phạm Phương Hạnh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 16 tháng 5 năm 2018 đến ngày 23 tháng 5 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/DSPT ngày 23 tháng 02 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 16/2018/DSST ngày 09/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 877/2018/QĐPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 2053/2018/QĐPT ngày 05/4/2018 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều O. Sinh năm 1979

Địa chỉ : 277/64 đường T, phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh T. Sinh năm 1970

Địa chỉ: 37/14B Đường S, Khu phố 4, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2017) (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Hạ Thành T. Sinh năm 1988;

Địa chỉ: 42/22J đường U, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Đăng H. Sinh năm: 1993

Địa chỉ: 171 đường V, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 12 năm 2015) (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị C. Sinh năm 1966

Địa chỉ: 42/22J đường U, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Thanh T. Sinh năm 1970

Địa chỉ: 37/14B Đường S, Khu phố 4, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2017) (có mặt)

4. Người làm chứng:

- **Bà Lê Thị Ánh T.** Sinh năm 1968 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

- **Ông Nguyễn Văn T.** Sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A56 đường B, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bà Nguyễn Thị T.** Sinh năm 1952

Địa chỉ: 203(tầng 3, lầu 2) Chung cư Đ, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

- **Bà Nguyễn Thị N.** Sinh năm 1973

Địa chỉ: 20/11 đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

- **Bà Ngô Thị Minh H.** Sinh năm 1968

Địa chỉ: 793/54/1/22A đường T, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Hạ Thành T

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày:

Ngày 16/8/2013, bà Nguyễn Thị C nhờ bà đứng tên ký Hợp đặt cọc mua căn nhà 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua là 19 tỷ đồng, đặt cọc 03 tỷ đồng (theo giấy đặt cọc viết tay hai bên ký giao tiền ngày 16/8/2013) của vợ chồng bà Lê Thị Ánh T và ông Nguyễn Văn T. Lý do bà C nhờ bà đứng tên dùm vì thời điểm này bà C đang ly hôn với chồng là ông Hạ Thành Tr, bà C sợ rắc rối về thủ tục giấy tờ khi mua nhà nên nhờ bà đứng tên dùm. Sau đó bà nhận của bà C 03 tỷ đồng và đi đặt cọc cho vợ chồng bà T số tiền này, hai bên thỏa thuận khoảng một tháng sau sẽ ra ký công chứng. Ngày 19/9/2013, khi ra Phòng Công chứng số 4 để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà thì ông Hạ Thành T con bà C yêu cầu bà để cho ông T được ký tên đứng tên dùm trên hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng vì ông T nói đây là tài sản của mẹ ông, để ông đứng tên sẽ tốt hơn, khi nào mẹ ông tiến hành xong thủ tục ly hôn thì ông sẽ trả lại tài sản. Do ông T nói như vậy nên bà để cho ông T đứng tên trên hợp đồng công chứng. Toàn bộ số tiền mua nhà là của bà Nguyễn Thị C. Sau khi hoàn

tất thủ tục mua bán thì ông T không trả lại nhà cho bà C. Nay bà yêu cầu ông T có trách nhiệm cùng với bà trả lại căn nhà trên cho bà C.

Bị đơn, ông Hạ Thành T trình bày:

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai, bà Nguyễn Kiều O khởi kiện ông Hạ Thành T yêu cầu ông T trả lại nhà cho bà Nguyễn Thị C. Bà O không đòi hỏi quyền lợi của bà trong vụ án này mà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi cho bà C. Bà O khẳng định bà C mới là người bị ông T xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp. Do vậy theo quy định tại Khoản 1 Điều 56 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà O không đủ tư cách làm nguyên đơn, đề nghị Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án. Đồng thời ông yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn nhà 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị C trình bày:

Vào tháng 8/2013, bà có liên hệ với bà Lê Thị Ánh T để mua căn nhà số 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/8/2013, bà đặt cọc 03 tỷ đồng cho bà T và nhờ bà Nguyễn Thị Kiều O đứng tên trên hợp đồng hứa đặt cọc mua bán nhà. Ngày 19/9/2013, bà thỏa thuận sẽ thanh toán 12 tỷ đồng; khoảng 20 Tết âm lịch năm 2013, bà giao tiếp số tiền 04 tỷ đồng cho bà T và nhận nhà. Hiện bà đang kinh doanh mua bán tại căn nhà trên. Bà là người trực tiếp giao dịch, thỏa thuận mua bán nhà với bà T, bà O đứng tên dùm trên hợp đồng đặt cọc, con trai Hạ Thành T đứng tên dùm trên hợp đồng công chứng mua bán nhà. Nay bà yêu cầu ông Hạ Thành T phải trả lại quyền sở hữu căn nhà trên cho bà ngay khi án có hiệu lực.

Ông Trần Hưng L trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Kiều O. Vào thời điểm tháng 8/2013, bà O có đứng tên dùm chị gái là Nguyễn Thị C để ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông xác nhận đây chỉ là việc đứng tên dùm, không phải tài sản chung của vợ chồng nên ông không có liên quan và không có tranh chấp gì. Ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt ông trong các phiên hòa giải, đối chất, xét xử.

Ông Hạ Thành Tr trình bày:

Ngày 06/02/2014, giữa ông và bà C thuận tình ly hôn theo Quyết định số 83/2014/QĐHNGĐ-ST tại Tòa án nhân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào thời điểm tháng 8/2013, bà C bỏ tiền ra mua căn nhà 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông xác định đây là tài sản riêng của bà C, ông không có liên quan hay tranh chấp gì. Ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa giải quyết xét xử vắng mặt ông trong các phiên hòa giải, đối chất, xét xử.

Người làm chứng, bà Lê Thị Ánh T trình bày:

Căn nhà số 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của vợ chồng bà. Vào tháng 8/2013, bà treo biển bán nhà thì bà C có đến liên hệ hỏi mua, không qua trung gian. Giá bán bà kêu 20 tỷ đồng, qua

thương lượng hai bên thống nhất là 19 tỷ đồng. Sau đó bà C đưa em gái là bà Nguyễn Thị Kiều O đến xem nhà, bà C thông báo với bà là để bà O đứng tên dùm. Ngày 16/8/2013, bà O đến đặt cọc 03 tỷ đồng (bà O đưa tiền mặt trực tiếp cho vợ chồng bà). Theo thỏa thuận hai bên sẽ ra ký hợp đồng công chứng vào ngày 19/9/2013 và sẽ thanh toán tiếp 12 tỷ đồng. Bà đã đề nghị thanh toán số tiền trên bằng cách chuyển khoản. Khi ra công chứng thì bà thấy ông T ký tên trong hợp đồng mua bán, lúc đó bà có thắc mắc thì bà O nói đây là con trai của bà C sẽ thay bà O ký tên trên hợp đồng mua bán. Sau đó vì lý do tế nhị nên bà không hỏi nữa và đồng ý ký tên vào hợp đồng mua bán với ông T (lúc đó có bà O đi cùng). Sau khi ký hợp đồng công chứng thì bên mua thanh toán cho bà số tiền 12 tỷ đồng, đến ngày nhận nhà thì bên mua thanh toán tiếp cho bà 4 tỷ đồng. Người mua nhà thực chất là bà C và toàn bộ số tiền mua bán bà được biết là tiền của bà C. Bà nhận tiền cọc 3 tỷ đồng trực tiếp từ bà O và 16 tỷ đồng còn lại là từ tài khoản tên của ông Hạ Thành T nộp vào tài khoản của bà.

Người làm chứng, ông Nguyễn Văn T trình bày:

Toàn bộ việc mua bán căn nhà 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông đã giao toàn bộ cho vợ ông là bà Lê Thị Ánh T nên ý kiến của vợ ông cũng là ý kiến của ông và ông đề nghị tòa án tiến hành đối chất vắng mặt ông và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người làm chứng, bà Ngô Thị Minh H trình bày:

Bà là tiểu thương kinh doanh tại chợ Tân Bình, trực tiếp kinh doanh tại sạp quần áo số 5/HTX khu A theo Giấy chứng nhận kinh doanh hộ cá thể số CTB: 926/HKD cấp ngày 30/6/2000. Bà là người buôn bán gần khu vực sạp 223-224B (sạp do ông Hạ Thành T là con của bà Nguyễn Thị C đứng tên).

Người làm chứng, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà là tiểu thương kinh doanh tại chợ Tân Bình, trực tiếp kinh doanh tại sạp quần áo số 212FA 2 khu E theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 41N8019241 cấp ngày 22/8/2011.

Người làm chứng, bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Bà là tiểu thương kinh doanh tại chợ Tân Bình, trực tiếp kinh doanh tại sạp quần áo số KH3/2 Khu 2B theo Giấy chứng nhận kinh doanh hộ cá thể số CTB: 3563 cấp ngày 10/9/2003.

Bà H, bà N và bà T cùng trình bày: Các bà là những người buôn bán gần khu vực sạp 223-224B (sạp do ông Hạ Thành T là con của bà Nguyễn Thị C đứng tên). Thực tế ông T không mua bán kinh doanh gì, bà C mới là người trực tiếp kinh doanh và sạp này do bà C dùng làm kho chứa quần áo, nên sạp không có biển hiệu. Đồng thời bà H, bà N và bà T đề nghị được vắng mặt trong các phiên hòa giải, đối chất, xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày: Bà O vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vì bà O là người nhận trách nhiệm trực tiếp thực hiện việc mua bán và giao số tiền cọc 03 tỷ đồng (tiền của bà C mà bà nhận để cho giao bà T

trong việc đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 16/8/2013). Ngày ra ký công chứng do ông T sợ bà O đứng tên dùm mẹ của ông T rồi không trả lại nhà nên ông T không cho bà đứng ký tiếp công chứng. Các giao dịch chuyển tiền tiếp theo đều giống như giá mua bán mà bà O, bà C và bà T, ông T thỏa thuận). Bà O xác định ông T là người tiếp theo thay bà C đứng tên trong hợp đồng công chứng. Việc huỷ hợp đồng đặt cọc tại công chứng cũng là vì thay đổi người ký tên trên hợp đồng công chứng, nhưng đối với hợp đồng đặt cọc tay thì vẫn còn giá trị. Bà O yêu cầu tiếp tục giữ nguyên biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời vì trách nhiệm của bà là phải cùng với ông Tuấn chuyển trả lại quyền sở hữu cho bà C sau khi thực hiện xong thủ tục mua bán nhà trên.

Bị đơn, ông Hạ Thành T trình bày:

Yêu cầu Tòa án đình chỉ vụ án do bà O không đủ tư cách khởi kiện do quyền và lợi ích hợp pháp của bà O không bị xâm phạm, bà O chỉ đi kiện đòi nhà dùm bà C;

Vào thời điểm tháng 9/2013 ông nghe mẹ ông là bà C nói là bà O đã đặt cọc mua nhà 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng sau đó không đủ tiền tiếp tục mua. Do có nhu cầu nên ông đã liên hệ mua nhà của bà T, ông T. Trong ngày 19/9/2013, ông đã tiến hành giao dịch đặt cọc và ký hợp đồng công chứng mua bán nhà và chuyển số tiền 12 tỷ đồng ngay khi hai bên ký hợp đồng. Đến ngày 24/01/2014, ông chuyển tiếp số tiền 4 tỷ đồng vào tài khoản của bà T và sau đó giữa hai bên có ký biên bản xác nhận thanh toán tiền mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở, phía bà T đã ký tên bên bán là đã nhận đủ tiền thanh toán 19 tỷ đồng đồng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà C.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị C yêu cầu: buộc ông Hạ Thành T trả lại quyền sở hữu căn nhà trên cho bà C vì thực chất toàn bộ số tiền mua bán căn nhà trên là hoàn toàn của bà C, ông T không có làm ăn kinh doanh gì. Vào thời điểm 2013, giữa bà C và chồng là ông Hạ Thành Tr có mâu thuẫn và chuẩn bị tiến hành thủ tục ly hôn (hồ sơ được Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý vào ngày 01/10/2013 và Quyết định thuận tình ly hôn ngày 06/02/2014) nên Bà C đã nhờ bà O là em ruột đứng tên dùm khi giao dịch mua bán. Đến khi ra ký công chứng thì ông T là con ruột đòi đứng tên dùm trong hợp đồng mua bán công chứng vì sợ bà O không trả lại nhà cho bà C. Sau đó, ông T lật lọng chiếm đoạt tài sản của bà C. Bà O đã thay bà đặt cọc trước cho bà T, ông T số tiền 03 tỷ đồng. Vì số tiền của hai đợt sau quá lớn nên bà T không đồng ý nhận tiền mặt, nên sau đó ngày 19/9/2013 bà nhờ ông T nộp tiếp vào tài khoản của bà T là 12 tỷ đồng; đến ngày 21/01/2014 bà C tiếp tục thông qua tài khoản của ông T để chuyển tiếp cho bà T số tiền còn lại 4 tỷ đồng để nhận nhà. Toàn bộ các giao dịch chuyển tiền mà ông T chuyển vào tài khoản ngân hàng của bà T theo hai đợt là hoàn toàn trùng khớp với giá thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà giữa bà O và bà T. Lý do bà phải nhờ ông T đứng tên trên tài khoản chuyển tiền vì bà là người buôn bán ngoài chợ, không có thời gian và cũng do bà đang làm thủ tục ly hôn nên sợ đứng tên tài khoản chuyển cho bà T sẽ gặp rắc rối, hơn nữa bà tin tưởng vào con trai ruột là Hạ Thành T nên bà nhờ ông T đứng tên tài khoản chuyển tiền.

Bà T, bà C, bà O khẳng định toàn bộ quá trình giao dịch mua bán nhà thực chất là bà C mua nhà của bà T, ông T. Bà O đứng tên trên hợp đồng đặt cọc và giao số tiền đặt cọc, ông T chỉ là những người đứng tên dùm trên hợp đồng công chứng.

Bà Lê Thị Ánh T xác định biên bản xác nhận thanh toán tiền mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở do ông T nộp tại phiên tòa ngày 25/9/2017 thì bà không có ký như nội dung, các trang rời nhau không có sự ký nháy mỗi cuối trang, đây là chứng cứ do ông tự tạo lập, nội dung những trang đầu không phù hợp với phần ký của nội dung phía dưới, các nội dung phía trên không trùng khớp với phần xác nhận như nội dung bà đã ký và viết. Phần cuối là khoản xác nhận lại phần tiền đã nhận theo giá thỏa thuận mua bán. Đối với một nửa mẫu giấy A4 do ông T nộp: mặt trước tờ giấy ghi lúc 10 giờ ngày 19/9/2013, có nội dung là ông T đã đặt cọc số tiền 03 tỷ đồng và liệt kê các loại tiền, mặt phía sau thì ghi chữ “trên đây, đồng ý ký tên” và phía dưới là chữ ký của vợ chồng bà T, ông T và ông T, đồng thời có một chữ ký photo; trang đầu ông T tự đánh dấu tay số trang là số “1” và mặt sau thì số trang là chữ số đánh máy ghi số “2”. Như vậy bà khẳng định ông T đã cắt ghép tờ giấy đã bỏ đi và tự ghi nội dung và bà khẳng định là không có nhận số tiền cọc và không có xác nhận trên phần ký nhận là có nhận số tiền đặt cọc từ ông T.

Phía bị đơn xác định hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 19/9/2013 giữa ông T, bà T và ông T ông T không có giữ bản chính nhưng biên bản xác nhận thanh toán tiền mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở ghi ngày 21/01/2014 đã thể hiện nội dung ông T có đặt cọc 3 tỷ đồng và bà T xác nhận đã nhận đủ 19 tỷ đồng. Đối với một nửa tờ giấy A4 ghi: Lúc 10 giờ ngày 19/9/2013 bà T, ông T ký nhận của ông 03 tỷ đồng tiền mặt, là tờ giấy rút ra từ máy in nhà bà T, bà T kêu ông ghi nội dung giao nhận cọc, ông đã viết và giao nhận cọc tại nhà bà T.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 16/2018/DSST ngày 09/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã quyết định :

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 78, Khoản 3 Điều 144; Khoản 1, Khoản 2, Điều 147; Khoản 1 Điều 271, Điều 273, Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 24 ; Khoản 2, Khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; điểm e Khoản 2 mục I Danh mục mức án phí lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009);

Căn cứ Điều 164, Điều 169, Điều 170, Điều 298 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Nguyễn Thị C.

Buộc ông Hạ Thành T có trách nhiệm sang tên, trả lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị C.

Thời hạn và phương thức thực hiện: trong thời hạn 30 ngày ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Hạ Thành T không thực hiện thủ tục trên thì bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ cơ quan chức năng để chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2015/QĐ-BPKCTT ngày 27/03/2015 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo theo quyết định số 06/2015/QĐ-BPBD ngày 25/03/2015.

3. Về chi phí định giá là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng), bà Nguyễn Thị Kiều O tự nguyện chịu, bà O đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kiều O, bà Nguyễn Thị C không phải nộp án phí. Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 63.500.000 đồng (Sáu mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị Kiều O theo biên lai thu số AB/2014/0003628 ngày 23/3/2015 và hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 63.500.000 đồng (Sáu mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị C theo biên lai thu số AA/2016/0010917 ngày 27/7/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình.

Ông Hạ Thành T phải nộp án phí là 124.045.363 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn ba trăm sáu mươi ba đồng).

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (Đã sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận, 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (Đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Trong thời hạn luật định ngày 22/01/2018 ông Hạ Thành T là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử đã không xem xét đánh giá chứng cứ toàn diện, nội dung không đảm bảo công bằng cho các bên đương sự, do đó ông đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư của bị đơn và Bị đơn trình bày : Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì bà O không bị xâm phạm quyền lợi, nên không đủ tư cách nguyên đơn của vụ kiện. Bà C không có yêu cầu độc lập, sau khi đưa

vụ kiện ra xét xử bị hoãn Tòa án cấp sơ thẩm mới cho bà C đóng tạm ứng án phí sơ thẩm và sau đó mới mở phiên họp công bố công khai chứng cứ và hòa giải. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Yêu cầu bà O phải xin lỗi ông bằng văn bản vì nói xấu ông cho rằng ông bị nghiện hút mà không có căn cứ pháp lý.

Tại phiên tòa hôm nay sau khi được hội đồng xét xử phân tích và hòa giải ông đồng ý trả lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị C. Đồng thời yêu cầu bà Nguyễn Thị C phải chấp nhận các yêu cầu sau:

- Chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 42/22J đường U, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông .

- Sạp: 223-224 B khu B, chợ Tân Bình, Phường T, quận T thuộc quyền sở hữu của ông vì hiện nay ông đang đứng tên.

- Giao tiền mặt cho ông 04 tỷ đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, khi Tòa án thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử lần đầu, Tòa án triệu tập rất nhiều lần ông T không đến phiên tòa, chỉ sau khi đưa vụ án ra xét xử lần đầu ông T mới có thiện chí đến làm việc với Tòa án, do đó mới có việc Tòa án triệu tập và hòa giải và công bố công khai chứng cứ, vì vậy không có việc Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bà hoàn toàn có quyền khởi kiện vì bà là người ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và bà đã trực tiếp cầm tiền của bà C để đặt cọc mua bán nhà cho bà T. Đáng lẽ bà phải đứng tên dùm bà C căn nhà này nhưng bà đã để cho ông T đứng tên nên bà hoàn toàn có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của bà và bà C, Nếu bà không khởi kiện thì bà lấy tiền đâu để trả lại bà C.

Bà cũng không nói xấu ông T là nghiện hút, bà cho rằng từ khi tranh chấp nhà ông T có hành vi đối xử thô bạo với mẹ của ông là bà C.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị C trình bày: Tại Tòa án cấp sơ thẩm bà đã có đơn yêu cầu độc lập đòi quyền sở hữu nhà, bà cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, bà không ủy quyền cho ông T đứng tên dùm căn nhà này, bà không ngờ ông T đã nói dối bà O để được đứng tên dùm. Sau khi phát hiện ông T đứng tên dùm bà đã yêu cầu ông T trả lại nhà cho bà nhưng ông T không chịu, toàn bộ số tiền mua nhà là do bà trả, bà chỉ nhờ tài khoản của ông T để thanh toán tiếp số tiền mua nhà còn lại cho bà T.

Sau khi được Hội đồng xét xử phân tích hòa giải bà đã thông nhất với ông T toàn bộ nội dung sau: Bà đồng ý ông T phải trả lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị C.

Đồng thời bà Nguyễn Thị C đồng ý cho ông T những tài sản sau đây:

- Giao ông T sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 42/22J đường U, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giao ông T sử dụng sạp số 223-224 B khu B, chợ Tân Bình, Phường T, quận T, do bà đã bỏ tiền ra mua, hiện nay ông T đang đứng tên dùm.

- Giao tiền mặt cho ông T 04 tỷ đồng.

Tại phiên tòa nhân chứng bà Lê Thị Ánh T thừa nhận chỉ mua bán nhà cho bà Nguyễn Thị C, không bán nhà cho ông T, mọi giao dịch mua bán nhà bà giao dịch với bà C và bà O.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận sự thỏa thuận tự nguyện của các bên tại phiên tòa như sau: Ông T trả lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị C. Đồng thời bà Nguyễn Thị C đồng ý cho ông T những tài sản sau đây:

- Giao ông T sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 42/22J đường U, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giao ông T sử dụng sạp số 223-224 B khu B, chợ Tân Bình, Phường T, quận T, do bà đã bỏ tiền ra mua, hiện nay ông T đang đứng tên dùm.

- Giao tiền mặt cho ông T 04 tỷ đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi được hội đồng xét xử phân tích, các bên đương sự đều thống nhất thỏa thuận tự nguyện với nội dung :

Ông T trả lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị C.

Đồng thời bà Nguyễn Thị C đồng ý cho ông T những tài sản sau đây:

- Giao ông T sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 42/22J đường U, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giao ông T sử dụng sạp số 223-224 B khu B, chợ Tân Bình, Phường T, quận T, do bà đã bỏ tiền ra mua, hiện nay ông T đang đứng tên dùm.

- Giao tiền mặt cho ông T 04 tỷ đồng.

Các bên làm thủ tục chuyển giao quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận.

Về chi phí định giá là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng), bà O tự nguyện nộp và bà O đã nộp xong.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2015/QĐ-BPKCTT ngày 27/03/2015 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2015/QĐ-BPĐB ngày 25/03/2015 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà Nguyễn Thị và ông Hạ Thành T mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền án phí dân sự sơ thẩm, án phí phúc thẩm ông T không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ các Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 78, Khoản 3 Điều 144, Khoản 1, Khoản 2 Điều 147, Khoản 1 Điều 271, Điều 273, Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 24, Khoản 2, Khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; điểm e Khoản 2 mục I Danh mục mức án phí lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009);

Căn cứ Điều 164, Điều 169, Điều 170, Điều 298 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Sửa bản án sơ thẩm.

Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện của các bên đương sự tại phiên tòa như sau:

1. Ông Hạ Thành T có trách nhiệm sang tên, trả lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị C ngày sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Hạ Thành T không thực hiện thủ tục trên thì bà Nguyễn Thị C được quyền tự liên hệ các cơ quan chức năng để chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 517 (số cũ 142) đường L, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang cho bà Nguyễn Thị C.

2. Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 42/22J đường U, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hạ Thành T.

Giao ông T sử dụng sạp: 223-224 B khu B, chợ Tân Bình, Phường T, quận T hiện nay ông T đang đứng tên.

Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm giao cho ông Hạ Thành T số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị C không thực hiện thủ tục trên thì ông Hạ Thành T được quyền liên hệ cơ quan chức năng để chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 42/22J đường U, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hạ Thành T.

Kể từ ngày ông Hạ Thành T có đơn đề nghị thi hành án, bà Nguyễn Thị C không tự nguyện thi hành án đối với số tiền 4.000.000.000 đồng nêu trên thì hàng tháng bà C còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định đối với số tiền chưa thi hành án, tương ứng với thời hạn chưa thi hành án.

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

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2015/QĐ-BPKCTT ngày 27/03/2015 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 06/2015/QĐ-BPBD ngày 25/03/2015 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Kiều O được nhận lại số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) trong thẻ tiết kiệm số 0026600016152008 tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bảy Hiền.

5. Về chi phí định giá là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng): bà Nguyễn Thị Kiều O tự nguyện chịu, bà O đã thực hiện xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kiều O không phải nộp án phí. Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 63.500.000 đồng (Sáu mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị Kiều O theo biên lai thu số AB/2014/0003628 ngày 23/3/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình

Bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 63.500.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 63.500.000 đồng (Sáu mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) bà Nguyễn Thị C đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0010917 ngày 27/7/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình. Bà Nguyễn Thị C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hạ Thành T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 63.500.000 đồng (Sáu mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

7. Án phí phúc thẩm: Ông T không phải nộp. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007634 ngày 21/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận, 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Cục THADS Tp. HCM;
- TAND quận Tân Bình;
- THADS quận Tân Bình;
- Sở Tư pháp;
- NH TMCP Phương Đông-CN Bảy Hiền
- Các đương sự;
- Lưu (P/25)

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

Nguyễn Văn Xuân