

Bản án số: 19/2023/DS-PT
Ngày: 05/01/2023
V/v tranh chấp về đòi nhà và hợp
đồng mua bán nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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 Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Bà Nguyễn Thị Thu

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 12 năm 2022 và ngày 05 tháng 01 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 274/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022, về việc: “Tranh chấp về đòi nhà và hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5413/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 15233/2022/QĐ-PT ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Thái Thị Tuyết N, sinh năm 1972; Địa chỉ: 1025/1D đường A1, Phường 7, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1977 (theo Giấy ủy quyền ngày 20/6/2017 lập tại Văn phòng Công chứng T1, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. *Bị đơn:* 1. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1954 (chết ngày 25/8/2018)

2. Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: 247/23 B1, Phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Ông Kim Ron T3, sinh năm 1976; (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2018 lập tại Văn phòng Công chứng V1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T2: Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1965; Địa chỉ: 247/23 đường B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. bà N1 ủy quyền cho ông Kim Ron T3 theo Giấy ủy quyền ngày 27/3/2019 tại Văn phòng Công chứng T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Phạm Thị Trường A, sinh năm 1981;

3.2. Bà Trần Lan H, sinh năm 1997;

3.3. Bà Đinh Thị Thu S, sinh năm 1999;

3.4. Ông Phan Nhật T4, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: 247/23 đường B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim N1 – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn- do ông Phạm Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày: Nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 247/23 đường B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Thái Thị Tuyết N theo Giấy chứng nhận số 5447/2002 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/3/2002 cho ông Trần Văn C và bà Trần Minh T5, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận X cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý cho bà Thái Thị Tuyết N vào ngày 06/12/2006.

Vào tháng 3/2010 do bà N cần vốn làm ăn nên muốn bán căn nhà trên, qua trung gian vợ chồng ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thị Kim N1 tìm đến và hỏi mua nhà của bà N; khi đó giữa hai bên có thỏa thuận việc mua bán nhà với giá 2.400.000.000 đồng. Trong lúc thỏa thuận, bà N1 có trình bày với bà N hoàn cảnh gia đình bà N1 khó khăn, vợ chồng đều mang bệnh nặng nên có nhu cầu tìm mua nhà ở quận nội thành để tiện việc đi lại khám chữa bệnh. Vợ chồng bà N1 và ông T2 dùng nhiều lời nói thể hiện sự chắc chắn sẽ mua căn nhà của bà N nên bà N tin người và thông cảm với hoàn cảnh bệnh tình của bà N1, ông T2 nên bà N đã giao nhà và chìa khóa nhà cho bà N1, ông T2 vào ngày 01/4/2010 vào ở trước mặc dù giữa hai bên chưa xác lập bất kỳ một giao dịch nào và bà N cũng không nhận bất kỳ một khoản tiền cọc nào.

Sau khi giao nhà cho bà N1 và ông T2, nhiều lần bà N đến gặp vợ chồng ông T2, bà N1 để yêu cầu vợ chồng ông bà lập hợp đồng đặt cọc và đặt tiền cọc cho bà N về việc mua bán nhà nhưng vợ chồng bà N1 và ông T2 nói chưa gom đủ tiền nên xin khát nhiều lần. Nhận thấy dấu hiệu bất thường của bà N1 và ông T2 nên bà N đã nói rõ là không mua bán gì và yêu cầu họ dọn đồ ra khỏi nhà, trả lại nhà cho bà N. Tuy nhiên, bà N1 năn nỉ và trình bày hiện nay vợ chồng bà đang rao bán căn nhà thuộc sở hữu của họ ở địa chỉ 43 Đường 176, Khu phố 6, phường P1, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chưa bán được nên chưa thể thanh toán tiền cho bà N. Lúc đó, bà N do tin tưởng và muốn tạo điều kiện thuận lợi cho vợ chồng họ nên bà N tiếp tục chờ đợi nhưng đã 07 năm qua nhưng ông T2 và bà N1 vẫn không có động thái gì về việc mua căn nhà của bà N

và cũng không có thiện chí trả lại căn nhà của bà N, mặc dù bà N đã rất nhiều lần yêu cầu bà N1 và ông T2 giao trả nhà.

Như vậy, giữa bà N và bà N1, ông T2 chưa hình thành bất kỳ một giao dịch mua bán nào, mà do bà N tin tưởng và thương người nên mới giao nhà cho bà N1 và ông T2. Do đó, nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà N1 và ông T2 phải trả lại căn nhà và đất tại số 247/23 (số cũ 55/23) B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với phần xây dựng phát sinh phía nguyên đơn và bị đơn đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, phía nguyên đơn đồng ý sẽ chịu trách nhiệm thanh toán phần xây dựng phát sinh của nhà và đất tại số 247/23 B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất số Hợp đồng: 40/2020 HĐĐV-TP ngày 22/9/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khảo sát - Thiết kế ADEC) cho phía bị đơn là 61.851.000 đồng (theo Chứng thư Thẩm định giá số: Vc 22/02/018/BDS-TPVI ngày 14/02/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá P).

Bị đơn - do ông Kim Ron T3 đại diện theo ủy quyền trình bày: bà N1 và ông T2 (chết ngày 25/8/2018) đã mua căn nhà và đất tại số 247/23 đường B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh qua môi giới là ông Trần Hải Đ, địa chỉ 259A đường HB, phường K, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh. bà N1, ông T2 đã giao 20 lượng vàng SJC (tương đương 573.000.000 đồng vào thời điểm tháng 5/2010) cho ông Đ, việc giao nhận vàng không lập biên bản gì, số tiền còn lại các bên cân trừ giá trị căn nhà của bà N1, ông T2 tại địa chỉ 43 Đường 176, khu phố 6, phường P1, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị nhà bà N bán cho bà N1, ông T2 là 2.400.000.000 đồng. Ông Trần Hải Đ là người làm thủ tục mua bán nhà cho bà N1 nhưng thực tế giữa bà N, bà N1 và ông T2 không lập hợp đồng mua bán hay ký bất kỳ một giao dịch mua bán nào đối với căn nhà trên.

Việc mua bán đã được hai bên thể hiện bằng ý chí, thiện chí của mình và bà N1 đã nhận nhà ở từ ngày 12/5/2010 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng căn nhà trên, vợ chồng bà N1, ông T2 đã sửa chữa cải tạo. Bị đơn sẽ liệt kê chi phí sửa chữa, cải tạo căn nhà trên vào phiên họp và phiên hòa giải.

Nay bà N1 đề nghị được thanh toán số tiền còn lại là 1.827.000.000 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà trên để bà N chuyển quyền sở hữu căn nhà trên cho bà N1, ông T2 theo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân quận X đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nhận, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự giải quyết tranh chấp nhưng không thành, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Trường A, bà Trần Lan H, bà Đinh Thị Thu S, ông Phan Nhật T4 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn do ông T đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn do ông Kim Ron T3 đại diện theo ủy quyền vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Trường A, bà Trần Lan H, bà Đinh Thị Thu S, ông Phan Nhật T4 vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Tuyết N về việc đòi nhà.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Phạm Văn T2 (chết ngày 25/8/2018 – do bà N1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) phải giao trả toàn bộ nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 247/23 B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 55/23 B1, Phường 18, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh), hiện trạng theo Giấy chứng nhận số 5447/2002 ngày 06/3/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, được cập nhật thay đổi bổ sung ngày 06/12/2006 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất số Hợp đồng: 40/2020 HĐĐV-TP ngày 22/9/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khảo sát - Thiết kế ADEC.

Thời hạn trả nhà là 02 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Các ông bà Nguyễn Thị Kim N1; Bà Phạm Thị Trường A; Bà Trần Lan H; Bà Đinh Thị Thu S; Ông Phan Nhật T4 được quyền lưu trú căn nhà trên trong thời hạn 02 (hai) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn trên bà Nguyễn Thị Kim N1; Bà Phạm Thị Trường A; Bà Trần Lan H; Bà Đinh Thị Thu S; Ông Phan Nhật T4 giao lại nhà và đất nêu trên cho bà Thái Thị Tuyết N quản lý, sử dụng.

Bà Thái Thị Tuyết N có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Phạm Văn T2 (chết ngày 25/8/2018 – do bà N1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) số tiền chi phí xây dựng phát sinh là 61.851.000 đồng (theo Chứng thư Thẩm định giá số: Vc 22/02/018/BĐS-TPVI ngày 14/02/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá P). Thời hạn thanh toán: Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim N1 và ông Phạm Văn T2 (chết ngày 25/8/2018 – do bà N1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà 247/23 B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán số tiền còn lại là 1.827.000.000 đồng cho bà N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn – bà Nguyễn Thị Kim N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – bà Nguyễn Thị Kim N1 có ông Kim Ron T3 đại diện trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với các lý do sau:

- Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không tổng đạt các văn bản tố tụng cho người đại diện bị đơn mà chỉ tổng đạt cho bị đơn, bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Trần Hải Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm cho việc giải quyết vụ án không khách quan.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện; lời khai của các đương sự có mâu thuẫn nhưng chưa thực hiện đối chất làm rõ để tìm ra sự thật làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Phía bị đơn cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ: Đơn xác nhận cư trú của gia đình bị đơn; Tường trình và cam kết của bà Phạm Ngọc L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 43 Đường 176, Khu phố 6, phường P1, Quận Z giữa ông T2, bà N1 và bà N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 286296 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp cho ông T2 và bà N1; Hợp đồng sửa chữa nhà ở; Công văn gửi chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T5, huyện C2, tỉnh B ngày 30/10/2009; các tài liệu, hóa đơn liên quan đến sử dụng điện, nước tại nhà số 247/23 B1, phường C1, quận X.

Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim N1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 tố tụng:

[1.1] Về tư cách tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Phạm Văn T2 chết ngày 25/8/2018 (Giấy chứng tử số 38 ngày 30/8/2018 theo Trích lục khai tử số 109/TLKT-BS ngày 30/8/2018 của Ủy ban nhân dân phường P1, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh), Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Kim N1 (vợ ông T2) là đồng bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T2 là phù hợp quy định pháp luật.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị Trường A, bà Trần Lan H, bà Đinh Thị Thu S và ông Phan Nhật T4 vắng mặt mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim N1 xác định không mời luật sư Nguyễn Thái H1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, xét ý kiến của bà N1 là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án, sự thừa nhận của các đương sự, vào tháng 3 năm 2010, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc mua bán nhà đất số 247/23 đường B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 55/23 đường B1, Phường 18, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn với giá 2.400.000.000 đồng, hai bên chưa lập bất cứ một văn bản thỏa thuận, hợp đồng nào về việc mua bán nhà, tuy nhiên nguyên đơn đã giao nhà cho bị đơn sử dụng từ năm 2010 đến nay. Bị đơn cho rằng đã giao cho nguyên đơn 20 lượng vàng SJC (tương đương số tiền 573.000.000 đồng vào thời điểm tháng 5/2010) thông qua ông Trần Hải Đ là người môi giới và làm thủ tục cho bị đơn mua nhà đất nói trên, nguyên đơn không thừa nhận đã nhận số vàng trên và không có giao dịch với ông Đ; bị đơn không có chứng cứ chứng minh về việc đã giao vàng cho ông Đ cũng như không chứng minh được phía nguyên đơn đã nhận được số vàng trên từ ông Đ. Ngày 13/5/2010, giữa vợ chồng ông T2 bà N1 và nguyên đơn có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 43 Đường 176, Khu phố 6, phường Phước Long A, Quận Z là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông T2 bà N1 với giá 1.000.000.000 đồng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thừa nhận chỉ ký hợp đồng, chưa giao nhận tiền, chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bên mua; bị đơn cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 43 Đường 176 là để cản trở vào số tiền mua nhà 247/23 B1 nhưng không được phía nguyên đơn thừa nhận điều này. Nguyên đơn khởi kiện đòi nhà số 247/23 B1 và bị đơn có yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, yêu cầu được thanh toán nốt số tiền mua bán nhà còn lại là 1.827.000.000 đồng.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của bị đơn thấy rằng:

[2.1.1] Về tố tụng, người đại diện của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông mà chỉ tổng đạt cho bị đơn, cho con ông nên ông không thể sắp xếp thời gian tham dự phiên tòa làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn, xét thấy, tại các biên bản tổng đạt của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện Tòa án đã tổng đạt đầy đủ cho bị đơn và đại diện bị đơn, đặc biệt đối với quyết định xét xử thì sau khi được tổng đạt đại diện bị đơn đã có đơn xin hoãn phiên tòa và sau đó trực tiếp ký nhận Quyết định hoãn phiên tòa, tòa cấp sơ thẩm đã thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định pháp luật nên không thể chấp nhận ý kiến của phía bị đơn.

Đối với yêu cầu đưa ông Trần Hải Đ vào tham gia tố tụng, sau khi bị đơn cung cấp địa chỉ của ông Đ tại 259A đường HB, phường K, Quận W, tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ tại Công an phường K, Quận W và kết quả xác minh tại tuyến đường HB thuộc phường K, Quận W không có địa chỉ số 259A. Tòa án đã thông báo cho bị đơn về việc cung cấp địa chỉ nơi cư trú thực tế hiện nay của ông Trần Hải Đ nhưng đã hết thời hạn theo quy định mà phía bị đơn cũng không cung cấp được. Liên quan đến việc bị đơn cho rằng ông Đ là người môi giới và làm thủ tục cho bị đơn mua nhà, ông Đ đã nhận của bị đơn 20 lượng vàng SJC để giao cho nguyên đơn nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc giao nhận vàng với ông Đ, nguyên đơn không thừa nhận đã nhận số vàng nói trên từ ông Đ và không có bất cứ một giao dịch nào với ông Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp công văn của Văn phòng Luật sư Trần Hải Đ gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T5, huyện C2, tỉnh B ngày 30/10/2009 để chứng minh ông Đ là luật sư tư vấn cho bị đơn nhưng chứng cứ này hoàn toàn không liên quan đến việc giao nhận vàng cũng như làm thủ tục mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Quan hệ giao nhận vàng giữa bị đơn và ông Đ nếu có là một quan hệ khác và bị đơn có quyền khởi kiện ông Đ đòi lại tài sản bằng một vụ kiện khác; bị đơn không chứng minh được ông Trần Hải Đ có quyền lợi cũng như nghĩa vụ liên quan đến vụ án; do đó, không có cơ sở và không cần thiết đưa ông Trần Hải Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[2.1.2] Về nội dung: Vào thời điểm xét xử, nguyên đơn chứng minh được mình là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất số 247/23 đường B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 55/23 đường B1, Phường 18, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh), Tòa cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai cũng xác nhận nguyên đơn đã nhận tặng cho tài sản nói trên và đến thời điểm hiện tại vẫn là chủ sở hữu hợp pháp. Giữa hai bên đương sự đều thừa nhận chưa thực hiện bất cứ một giao dịch nào cũng như làm bất cứ một thủ tục pháp lý nào liên quan đến nhà đất nói trên, bị đơn không chứng minh được việc đã trả tiền mua nhà, việc bị đơn ở trong nhà là do nguyên đơn thông cảm với hoàn cảnh của bị đơn và tin tưởng bị đơn sẽ mua nhà; do đó, cấp sơ thẩm nhận định giữa bà N và ông T2, bà N1 chưa xác lập hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà 247/23 đường B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật. Xét bị đơn cho rằng việc hai bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất số 43 Đường 176, Khu phố 6, phường P1, Quận Z là để cản trở việc mua bán nhà đất số 247/23 đường

B1, phường C1, quận X nhưng bị đơn không chứng minh được có sự liên quan giữa hai giao dịch trên; đồng thời việc bị đơn không yêu cầu cản trừ số tiền 1.000.000.000 đồng thu được từ việc bán nhà số 43 Đường 76 vào tiền mua nhà 247/23 B1 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà số 43 Đường 76 đã ký kết là hoàn toàn mâu thuẫn với chính yêu cầu phản tố của bị đơn. Phía nguyên đơn cũng không thừa nhận có việc cản trừ này; do vậy, không có cơ sở xem xét yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng và được thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.827.000.000 đồng của bị đơn như cấp sơ thẩm đã quyết định.

Bị đơn khai nại nguyên đơn đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N2, địa chỉ 218/7 đường F, phường F1, quận X toàn quyền quyết định đối với tài sản nói trên vào ngày 20/7/2017 (trước thời điểm khởi kiện), xét nguyên đơn trước đây cũng như tại thời điểm này là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất và chưa xác lập giao dịch mua bán với bị đơn nên việc nguyên đơn ủy quyền cho người khác nếu có thì là quyền của nguyên đơn phù hợp quy định pháp luật đối với chủ sở hữu tài sản không liên quan đến việc giải quyết vụ án này. Đối với các chứng cứ bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm về việc cư trú thực tế tại 247/23 B1, Tường trình và cam kết của bà Phạm Ngọc L cũng như hợp đồng, hóa đơn điện, nước cũng không chứng minh được việc giải quyết vụ án.

Đối với chi phí phát sinh trong việc xây dựng thêm và sửa chữa nhà 247/23 B1, do các bên đương sự không có chứng cứ chứng minh nên cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định và Chứng thư Thẩm định giá số: Vc 22/02/018/BDS-TPVI ngày 14/02/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá P là cơ sở pháp lý cho việc giải quyết chi phí nói trên; tuy bị đơn không yêu cầu nhưng nguyên đơn tự nguyện chi trả; cấp sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là có lợi cho bị đơn nên cần giữ y bản án sơ thẩm.

Xét thấy cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ đầy đủ, đánh giá chứng cứ khách quan toàn diện, căn cứ vào khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a Khoản 1 Điều 10, Khoản 1 Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 123 của Luật Nhà ở số 03/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 để tuyên bản án sơ thẩm giải quyết đúng và đủ các yêu cầu của đương sự, có cơ sở pháp lý và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ những lập luận trên, xét kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm của bị đơn không có cơ sở nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng, cấp sơ thẩm đã quyết định phù hợp quy định pháp luật nên giữ nguyên. Do không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Kim N1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Tuyết N về việc đòi nhà.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Phạm Văn T2 (chết ngày 25/8/2018 – do bà N1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) phải giao trả toàn bộ nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 247/23 đường B1, phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 55/23 đường B1, Phường 18, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh), hiện trạng theo Giấy chứng nhận số 5447/2002 ngày 06/3/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, được cập nhật thay đổi bổ sung ngày 06/12/2006 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất số Hợp đồng: 40/2020 HĐĐV-TP ngày 22/9/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khảo sát - Thiết kế ADEC.

Thời hạn trả nhà là 02 (hai) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Các ông bà Nguyễn Thị Kim N1, bà Phạm Thị Trường A, bà Trần Lan H, bà Đinh Thị Thu S và ông Phan Nhật T4 được quyền lưu trú căn nhà trên trong thời hạn 02 (hai) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn trên bà Nguyễn Thị Kim N1, bà Phạm Thị Trường A, bà Trần Lan H, bà Đinh Thị Thu S và ông Phan Nhật T4 giao lại nhà và đất nêu trên cho bà Thái Thị Tuyết N quản lý, sử dụng.

Bà Thái Thị Tuyết N có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Phạm Văn T2 (chết ngày 25/8/2018 – do bà N1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) số tiền chi phí xây dựng phát sinh là 61.851.000 đồng (sáu mươi một triệu tám trăm năm mươi một ngàn đồng) theo Chứng thư Thẩm định giá số: Vc 22/02/018/BDS-TPVI ngày 14/02/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá P. Thời hạn thanh toán: Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim N1 và ông Phạm Văn T2 (chết ngày 25/8/2018 – do bà N1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà 247/23

đường B1, Phường C1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán số tiền còn lại là 1.827.000.000 đồng (một tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu đồng) cho bà N.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Thái Thị Tuyết N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.092.550 đồng (ba triệu không trăm chín mươi hai ngàn năm trăm năm mươi đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) mà bà N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2017/0010665 ngày 09/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; bà N còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.792.550 đồng (hai triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn năm trăm năm mươi đồng).

- Bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Phạm Văn T2 (chết ngày 25/8/2018 – do bà N1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) phải chi án phí dân sự sơ thẩm là 67.110.000 đồng (sáu mươi bảy triệu một trăm mười ngàn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí 33.405.000 đồng mà bà N1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2017/0012782 ngày 10/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; bà N1, ông T2 (chết ngày 25/8/2018 – do bà N1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.705.000 đồng (ba mươi ba triệu bảy trăm lẻ năm ngàn đồng).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn – bà Nguyễn Thị Kim N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0035902 ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Về chi phí tố tụng: Đã thi hành xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận X;
- TAND quận X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

