

Bản án số: 185/2020/DS-PT
Ngày: 20-3-2020
V/v: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà*”.

**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 Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Đắc Phú

Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 540/2019/TLPT - DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà*”.

Do bản án sơ thẩm số 235/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân Quận E bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 214/2020/QĐPT-DS ngày 03/02/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quang C, sinh năm 1936 (có mặt).

Địa chỉ: T đường H, Phường L1, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y, sinh năm 1981; địa chỉ: V (trệt + gác lửng) N, Phường B2, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Văn bản ủy quyền số công chứng 009722, quyển số 04 ngày 03/10/2017 tại Văn phòng Công chứng C1)

2. Bị đơn: Bà Thái Thị Kim L, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: U/X đường C3, Phường L1, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Minh H, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Công ty TNHH P.

Trụ sở chính: R đường N1, Phường G, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Q đường N2, phường B1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thành Thúy Đ, sinh năm 1987 (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Thái D, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: Y/X đường C3, Phường L1, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Ông Lâm Gia C2, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ S đường M, phường A1, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của ông Trần Quang C và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Y đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/10/2016, ông Trần Quang C có làm thủ tục mua căn hộ số: P1 tại tầng D1 thuộc Trung tâm thương mại - Dịch vụ - Căn hộ P2 tại số Đ1 đường K, Phường B2, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH P (sau đây gọi là Công ty) làm chủ đầu tư, với tổng số tiền là 2.677.218.528 đồng. Sau khi đã trừ đi một số ưu đãi từ phía Công ty như: Tặng 2 séc Novaland 48.000.000 đồng, tặng nội thất 22.000.000 đồng, hộ khẩu Quận N giảm 1%, thanh toán 99% giảm 7% thì giá căn hộ còn lại là 2.218.167.499 đồng.

Cùng ngày 28/10/2016, ông C ký hợp đồng đặt cọc và thanh toán cho Công ty 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Đến ngày 09/11/2016, ông C nhờ bà Thái Thị Kim L đứng tên căn hộ, lý do để sau nay bán lại không phải nộp thuế thu nhập cá nhân, bởi vì ông C đã đứng tên căn hộ khác.

Sở dĩ ông C nhờ bà L đứng tên căn hộ là vì hai người có quan hệ tình cảm và sống chung với nhau như vợ chồng.

Về nguồn tiền mua nhà, vào ngày 27/10/2016 ông C bán căn nhà số 263 Hồng Bàng, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 4.340.000.000 đồng, số tiền này ông gửi vào Ngân hàng A2. Ngày 12/11/2016, ông C rút 2.200.873.897 đồng để thanh toán tiền mua căn hộ này. Việc nộp tiền và rút tiền đều có sao kê của Ngân hàng A2 và phiếu thu của Công ty. Khi rút 2.200.873.897 đồng có ông Lâm Gia C2 là nhân viên của Công ty trực tiếp chở ông C đi rút tiền và nộp cho Công ty số tiền 2.145.985.824 đồng. Ông C là người trực tiếp đếm tiền tại Ngân hàng cho ông C.

Phiếu thu bản chính số 0001741 ngày 12/11/2016 liên 2 mà ông C đang giữ là do ông C2 viết. Phần “Họ tên người nộp tiền” ghi tên bà L để thống nhất với phân hợp đồng mua bán với Công ty. Phía dưới phần người nộp tiền do ông C trực tiếp nộp tiền và ký tên.

Hiện ông C đang giữ bản chính của hợp đồng mua bán và Phiếu thu số 0001741 ngày 12/11/2016 có ghi số tiền 2.145.985.824 đồng.

Nay ông C yêu cầu:

1. Bà L thực hiện thủ tục sang tên và giao lại cho ông C căn hộ số: P1 tại tầng D1 thuộc Trung tâm thương mại - Dịch vụ - Căn hộ P2 tại số Đ1 đường K, Phường B2, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà L phải tự tháo dỡ tất cả những đồ đạc của bà L trong căn hộ theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2019.

3. Không yêu cầu bà L trả lại 4 tháng tiền thuê nhà. Đồng ý hỗ trợ cho bà L 100.000.000 đồng.

4. Trả lại cho bà L tiền thuế giá trị gia tăng và phí bảo trì căn hộ với số tiền 42.635.693 đồng theo Phiếu thu số 0002517 ngày 15/11/2017 và tiền phí quản lý 01 năm căn hộ với số tiền là 10.381.800 đồng theo Phiếu thu số 0002518 mà bà L đã nộp cho Công ty.

Bị đơn bà Thái Thị Kim L trình bày:

Vào năm 2015 bà quen biết với ông Trần Quang C qua mạng internet, sau đó sống chung như vợ chồng với ông C, không có đăng ký kết hôn, trong thời gian sống chung ông C hỏi bà có nguyện vọng gì không, bà có nói với ông C là nếu có đủ tiền thì đề nghị ông C chuyển nhượng lại cho bà căn hộ P1 tại tầng D1 thuộc Trung tâm thương mại - Dịch vụ - Căn hộ P2 tại số Đ1 đường K, Phường B2, Quận E.

Khoảng ngày 20/10/2016, ông C nói với bà nếu bà thiếu một ít thì ông C sẽ cho thêm. Sau đó, bà đưa cho ông C 20 lượng vàng và 1.400.000.000 đồng, tổng cộng khoảng 2.000.000.000 đồng. Lúc đó, ông C nói để cho bà đứng tên hợp đồng mua bán nên bà không yêu cầu ông C làm giấy biên nhận tiền, vàng và cũng không có người làm chứng, vì thời điểm đó bà hoàn toàn tin tưởng ông C.

Số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc là của ông C. Bà thanh toán tiền mua căn hộ tổng cộng là 2.145.985.824 đồng. Bà không biết chính xác tổng số tiền mua bán căn hộ là bao nhiêu, vì ông C giao dịch mua bán và lo giấy tờ.

Cuối năm 2016 bà và ông C phát sinh nhiều mâu thuẫn nên ngày 29/7/2017 bà về nhà của bà sống cho đến nay.

Ông C cho rằng nhờ bà đứng tên giùm để sau này bán không phải chịu thuế thu nhập cá nhân là không đúng, vì ông C biết bà đã đứng tên căn nhà tại đường C3 và thửa đất tại C4.

Về nguồn tiền mua nhà, số tiền khoảng 2.000.000.000 đồng bà đưa cho ông C là do vợ chồng, con cái bà đã tích lũy suốt hơn 20 năm, gồm tiền lương và tiền cho thuê nhà tại đường C3.

Số tiền 2.145.985.824 đồng thanh toán cho Công ty theo Phiếu thu số 0001741 ngày 12/11/2016 là của bà đưa cho ông C nộp, bà không trực tiếp ký vào phiếu thu.

Ngày 15/11/2017 bà đã thanh toán bổ sung cho Công ty thuế giá trị gia tăng và phí bảo trì căn hộ với số tiền 42.635.693 đồng và phí quản lý căn hộ trong một năm với số tiền là 10.381.800 đồng.

Sau khi nhận căn hộ, bà có cho thuê thời hạn 04 tháng, mỗi tháng 13.000.000 đồng. Từ tháng 11/2018 đến nay bà không cho ai thuê.

Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Bà yêu cầu ông C trả cho bà bản chính hợp đồng mua bán căn hộ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Đại diện Công ty TNHH P trình bày: Ngày 28/10/2016 ông Trần Quang C đặt cọc 50.000.000 đồng tiền mua căn hộ P1 tại tầng D1 thuộc Trung tâm thương mại - Dịch vụ - Căn hộ P2 tại số Đ1 đường K, Phường B2, Quận E.

Ngày 02/11/2016 ông C có đơn xin thay đổi người đứng tên trong hợp đồng mua bán, đề nghị chuyển quyền và nghĩa vụ của ông C sang cho bà L, đồng thời ông C đồng ý chuyển số tiền cọc cho bà L.

Về nguyên tắc thì ông C đã từ bỏ việc mua bán đối với căn hộ kể từ ngày nộp đơn xin thay đổi người đứng tên trong hợp đồng mua bán.

Ngày 09/11/2016 Công ty và bà L ký kết hợp đồng mua bán căn hộ.

Khi ký hợp đồng đặt cọc có ghi số tiền mua bán căn hộ với giá gốc là 2.677.218.528 đồng. Nhưng do khách hàng đồng ý trả tiền một lần nên được ưu đãi, số tiền còn lại là 2.218.167.499 đồng.

Ngày 12/11/2016 bà L thanh toán cho Công ty toàn bộ tiền mua căn hộ với số tiền là 2.145.985.824 đồng.

Ngày 15/11/2017 bà L thanh toán bổ sung cho công ty thuế giá trị gia tăng và phí bảo trì căn hộ với số tiền 42.635.693 đồng và phí quản lý căn hộ trong một năm với số tiền là 10.381.800 đồng.

- Ông Nguyễn Thái D trình bày: Ông là con của bà Thái Thị Kim L. Hiện đang công tác tại Cục An ninh Cửa khẩu - Tổng cục An ninh - Bộ Công an. Vào khoảng tháng 10/2011, sau khi tốt nghiệp ra trường và được cử về đơn vị công tác thì tiền lương hàng tháng lãnh được ông đều mang về gửi bà L cất và trang trải mọi việc trong cuộc sống. Số tiền hàng tháng ông gửi cho bà L dao động trong khoảng 4 triệu đến 6 triệu (chưa kể đến tiền thưởng vào các dịp lễ, tết...).

Năm 2016 bà L có nói với ông về việc dự định mua căn hộ nhưng còn thiếu một ít và ông C sẽ cho phần còn thiếu để mua. Số tiền ông gửi bà L là tiền ông cho bà L nên không yêu cầu bà L trả lại.

Người làm chứng ông Lâm Gia C2 trình bày:

Khoảng tháng 11/2016 ông C có mua căn hộ P1 tại tầng D1 thuộc Trung tâm thương mại - Dịch vụ - Căn hộ P2 tại số Đ1 đường K, Phường B2, Quận E. Lúc đầu ông C là người đứng tên hợp đồng đặt cọc, sau đó ông C cho bà L đứng tên hợp đồng mua bán. Việc ông C cho bà L căn hộ hay nhờ bà L đứng tên dùm thì ông không biết. Tất cả việc giao dịch thanh toán đều do ông C thực hiện. Ông cùng với tài xế Công ty đi cùng ông C ra Ngân hàng A2 chi nhánh N3 rút tiền, số tiền khoảng 2.200.000.000 đồng.

Phiếu thu số 0001741 ngày 12/11/2016 do ông viết nhưng chữ “KT” không phải do ông viết. Việc người nào viết thêm chữ này thì ông không biết, vì là thủ tục nội bộ của Công ty.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân Quận E, quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xác định căn hộ số P1 tại tầng D1 thuộc Trung tâm thương mại - Dịch vụ -

Căn hộ P2 tại số Đ1 đường K, Phường B2, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Trần Quang C. Bà L có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục sang tên và giao lại căn hộ nói trên cho ông C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày có hiệu lực pháp luật, nếu bà L không làm thủ tục sang tên trên hợp đồng mua bán cho ông C, thì căn cứ vào bản án ông C được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên chủ quyền nhà.

- Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, buộc bà L phải tháo dỡ những vật dụng hiện có tại căn hộ này theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2019, bao gồm: 03 máy lạnh (01 cái hiệu LG 2 ngựa, 02 các hiệu Sharp mỗi máy 1,5 ngựa); 02 tủ quần áo; 01 kệ tivi; 01 tivi hiệu Samsung 32inch; 02 giường ngủ; 02 bộ chăn ra, gối, nệm (nệm cao su 5 phân); 01 bộ kệ trang trí treo tường (04 tấm); 01 bàn ăn gỗ cao su; 04 ghế ăn gỗ cao su; 01 bộ ghế sofa; 04 bức tranh thêu chữ thập; 01 đồng hồ treo tường (dạng tranh thêu chữ thập); 01 tủ lạnh Electrolux; 01 bộ tủ bếp; 01 kệ bếp inox; 01 bếp hồng ngoại; 01 máy hút mùi hiệu Civina; 01 bồn rửa chén inox; 01 kệ đựng chén bát; 01 máy giặt hiệu Toshiba; 03 bộ rèm cửa.

- Ông C có trách nhiệm trả cho bà L trả cho bà L số tiền bảo trì căn hộ 42.635.693 triệu đồng, phí quản lý 10.381.800 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông C hỗ trợ cho bà L 100.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Duy trì các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2017/QĐ-BPKCTT ngày 13/12/2017 và số 19/2018/QĐ-BPKCTT ngày 30/11/2018 cho đến khi thi hành xong bản án.

- Huỷ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2017/QĐ-BPBD ngày 12/12/2017, ông C được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng đang được phong toả tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam-Chi nhánh 6-Thành phố Hồ Chí Minh, số tài khoản 104867881328.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/9/2019, bà Thái Thị Kim L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Trần Minh H bảo vệ quyền lợi cho bà L trình bày: Số tiền 2.145.985.824 đồng là của Liên đưa tiền cho ông C nhờ nộp thay bà L, ông C cho rằng nhờ bà L đứng tên căn hộ để sau này bán không phải chịu thuế thu nhập cá nhân là không đúng sự thật, vì ông C biết bà L đang đứng tên sở hữu bất động sản khác, đó là căn nhà tại đường C3 và thửa đất tại C4. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L làm thủ tục sang tên quyền sở hữu và giao căn hộ cho ông C là không đúng sự thật khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

- Bà L thống nhất với ý kiến của Luật sư Trần Minh H, không có ý kiến tranh luận.

- Ông Y đại diện cho ông C và ông C trình bày: Tiền mua căn hộ là của ông C bỏ tiền ra mua nhờ bà L đứng tên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của ông C cũng như người làm chứng Lâm Gia C2 có cơ sở xác định ông C là người bỏ tiền ra mua căn hộ nhờ bà L đứng tên. Bà L cho rằng đưa tiền nhờ ông C thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty nhưng không cung cấp được tài liệu để chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C buộc bà L làm thủ tục sang tên quyền sở hữu và giao căn hộ cho ông C là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thái D, đại diện Công ty TNHH P và người làm chứng ông Lâm Gia C2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Căn cứ vào Giấy đặt cọc ngày 28/10/2016 thể hiện ông C là người ký tên và thanh toán tiền cọc với Công ty TNHH P về việc mua bán căn hộ số P1 tại tầng D1 thuộc Trung tâm thương mại - Dịch vụ - Căn hộ P2, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Bà L thừa nhận số tiền này là của ông C.

[3] Ngày 02/11/2016 ông C làm đơn xin thay đổi người đứng tên trên hợp đồng, đồng ý chuyển quyền và nghĩa vụ cho bà L theo Giấy đặt cọc ngày 28/10/2016. Sau đó, bà L là người ký hợp đồng mua bán căn hộ số LP2-3102 với Công ty.

[4] Căn cứ Phiếu thu 0001741 ngày 12/11/2016 thể hiện thanh toán tiền đợt 1 căn hộ LP2-31.02 với số tiền 2.145.985.824 đồng, người nộp tiền là bà Thái Thị Kim L, phía dưới phân ký tên thể hiện ông Trần Quang C là người ký tên.

[5] Theo ông C thì nguồn tiền mua căn hộ là do ông C bán căn nhà số 263 Hồng Bàng, Phường 11, Quận 10, với giá 4.343.000.000 đồng (Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng tại Văn phòng Công chứng H ngày 27/10/2016) và gửi tiền tại Ngân hàng A2. Ngày 12/11/2016, ông rút số tiền 2.200.873.897 đồng để thanh toán cho Công ty số tiền 2.145.985.824 đồng. Tất cả các giao dịch gửi và rút tiền đều có bảng kê giao dịch của Ngân hàng Á Châu.

[6] Theo người làm chứng ông Lâm Gia C2 thì ông C2 là người chở ông C đến Ngân hàng A2 rút tiền để thanh toán cho Công ty, ông C2 cũng là người viết Phiếu

thu 0001741 ngày 12/11/2016, nội dung phiếu thu là thanh toán tiền đợt 1 căn hộ LP2-31.02 với số tiền 2.145.985.824 đồng.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy lời khai của ông C phù hợp với lời khai của người làm chứng và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[8] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn hộ số P1 tại tầng D1 thuộc Trung tâm thương mại - Dịch vụ - Căn hộ P2 tại số Đ1 đường K, Phường B2, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Trần Quang C và buộc bà L có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên và giao căn hộ cho ông C là có căn cứ.

[9] Bà L không cung cấp được tài liệu để chứng minh cho việc bà L đưa tiền cho ông C để nhờ ông C thanh toán số tiền 2.145.985.824 đồng cho Công ty.

[10] Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà L là không có cơ sở chấp nhận.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

[12] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[13] Về án phí:

Ông Trần Quang C phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bà L là 53.017.493 đồng x 5% = 2.650.874 đồng. Tuy nhiên, ông C được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQUBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Bà Thái Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQUBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166 và 169 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thái Thị Kim L, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xác định căn hộ số P1 tại tầng D1 thuộc Trung tâm thương mại - Dịch vụ - Căn hộ P2 tại số Đ1 đường K, Phường B2, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc

quyền sở hữu của ông Trần Quang C. Bà L có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục sang tên và giao lại căn hộ nói trên cho ông C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà L không làm thủ tục sang tên trên hợp đồng mua bán cho ông C, thì căn cứ vào bản án ông C được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chủ quyền nhà.

- Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, buộc bà L phải tháo dỡ những vật dụng hiện có tại căn hộ này theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2019, bao gồm: 03 máy lạnh (01 cái hiệu LG 2 ngựa, 02 cái hiệu Sharp mỗi máy 1,5 ngựa); 02 tủ quần áo; 01 kệ tivi; 01 tivi hiệu Samsung 32inch; 02 giường ngủ; 02 bộ chăn ra, gối, nệm (nệm cao su 5 phân); 01 bộ kệ trang trí treo tường (04 tấm); 01 bàn ăn gỗ cao su; 04 ghế ăn gỗ cao su; 01 bộ ghế sofa; 04 bức tranh thêu chữ thập; 01 đồng hồ treo tường (dạng tranh thêu chữ thập); 01 tủ lạnh Electrolux; 01 bộ tủ bếp; 01 kệ bếp inox; 01 bếp hồng ngoại; 01 máy hút mùi hiệu Civina; 01 bồn rửa chén inox; 01 kệ đựng chén bát; 01 máy giặt hiệu Toshiba; 03 bộ rèm cửa.

- Ông C có trách nhiệm trả cho bà L số tiền bảo trì căn hộ 42.635.693 triệu đồng, phí quản lý 10.381.800 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông C hỗ trợ cho bà L 100.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Duy trì các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2017/QĐ-BPKCTT ngày 13/12/2017 và số 19/2018/QĐ-BPKCTT ngày 30/11/2018 cho đến khi thi hành xong bản án.

- Huỷ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2017/QĐ-BPBD ngày 12/12/2017, ông C được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng đang được phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 6 - Thành phố Hồ Chí Minh, số tài khoản 104867881328.

- Về án phí:

Ông Trần Quang C được miễn nộp tiền án phí. Ông C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.290.700 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028269 ngày 16/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E.

Bà Thái Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà Thái Thị Kim L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0013310 ngày 19/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận E, bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 yêu cầu 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.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận E;
- Chi cục THADS Quận E;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Uông Văn Tuấn