

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 63/2019/DS-PT

Ngày: 11 - 3 - 2019.

V/v: Tranh chấp quyền sở hữu nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương;

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười;

Ông Nguyễn Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 418/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1054/2018/DS-ST, ngày 07 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 132/2018/QĐPT ngày 19 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Kim H, sinh năm 1937 (vắng mặt).

Địa chỉ: 619 – 20th Ave – Sanfrancisco, CA – 94102, USA.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: 468/1B đường NK, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2018).

2. Ông Huỳnh Anh T, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: 185 LTT, phường BT, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 01/9/2017).

- Bị đơn:

1. Bà Trần H2, sinh năm 1949 (vắng mặt).

2. Bà Vương Lan A, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Bà H2, bà A cùng địa chỉ: 82 HMD, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 1.10 lô F chung cư HV, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà H2: Bà Vương Lan A (theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2018- vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Hoàng H3, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Tống Khánh Th, sinh năm 1972 (vắng mặt).

2. Bà Đỗ Lê Mai Tr, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Ông Th, bà Tr cùng địa chỉ: 25/26 CQ, phường NCT, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tr: Ông Tống Khánh Th (theo văn bản ủy quyền ngày 27/7/2017- vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Th, bà Tr: Luật sư Phạm Hoàng H3, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Bà Wong A1 (Vương Lan A), sinh năm 1955 (có mặt).

4. Ông Yuan Chun S (Nguyễn Tuấn S1), sinh năm 1958 (có mặt).

Bà A1, ông S cùng địa chỉ: 82 HMD, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 5 (vắng mặt).

Địa chỉ: 203 ADV, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Trịnh Kim H, Bà Wong A1, ông Yuan Chun S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Trịnh Kim H trình bày:

Nhà đất 82 HMD, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà đất 82 HMD) do bà H và chồng là ông Vương Diệu V mua năm 1960 của bà Trần Thị Gi. Sau đó, vợ chồng bà H cùng các con sinh sống tại căn nhà trên. Để chuẩn bị đi nước ngoài nên sau ngày 30/4/1975, bà H có nhờ anh chồng là Vương Diệu K quản lý, trông coi dùm. Năm 1983, ông K chết nên các con ông K là Bà H2 và bà A tiếp tục trông coi, quản lý. Năm 2002, vợ chồng bà H hồi hương và được xét duyệt nhập lại hộ khẩu vào căn nhà trên cho đến nay. Tuy nhiên, bà H vẫn thường xuyên ra nước ngoài rồi lại về Việt Nam. Năm 2009, ông V chết. Năm 2014, bà H phát hiện Bà H2 và bà A đã làm thủ tục đứng tên sở hữu đối với nhà đất 82 HMD

nên đã làm đơn ngăn chặn mọi giao dịch dân sự liên quan đến nhà đất trên và yêu cầu Bà H2, bà A giao trả lại nhưng Bà H2, bà A không đồng ý, sau đó đã làm thủ tục sang tên cho Ông Th, bà Tr nhằm mục đích tẩu tán tài sản.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu: Công nhận quyền sở hữu nhà và buộc Bà H2 trả lại nhà đất 82 HMD, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 972667 (số vào sổ: CH 04560) do UBND Quận 5 cấp ngày 30/9/2011 cho Bà H2 và phân cấp nhật sang tên cho Ông Th, bà Tr.

Bị đơn, bà Trần H2 và bà Vương Lan A thống nhất trình bày:

Căn nhà 82 HMD do cha mẹ là ông K (chết năm 1983) và bà Trần Thông Đ (chết năm 1973) mua của bà H theo Tờ bán nhà lập ngày 03/6/1963, có xác nhận của Quận trưởng Quận 5, đã trước bạ. Năm 1990, Bà H2, bà A lập thủ tục khai nhận di sản thừa kế, đã đóng thuế trước bạ đầy đủ theo quy định. Năm 2008, bà A tặng cho Bà H2 phần nhà đất được thừa kế và ngày 30/9/2011, Bà H2 đã được UBND Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S thống nhất trình bày: Ông bà đang cư trú tại căn nhà 82 HMD và thống nhất ý kiến của nguyên đơn.

Ông Tống Khánh Th và bà Đỗ Thị Mai Tr trình bày:

Ông bà là người mua nhà đất 82 HMD của Bà H2. Tại thời điểm mua nhà, Ông Th, bà Tr đã tìm hiểu kỹ trên trang thông tin của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh thì được biết nhà đất trên không bị ngăn chặn giao dịch, giấy tờ nhà đất hợp pháp, Bà H2 có dẫn vào xem nhà thì thấy Bà Wong A1 và một số người khác nhưng họ không có ý kiến gì. Vì vậy, ông bà đã ký Hợp đồng mua bán nhà số công chứng 13037, ngày 17/6/2015 tại Phòng Công chứng số 2, với giá chuyển nhượng là 4,2 tỷ đồng, đã giao 4 tỷ đồng, số tiền 200 triệu đồng còn lại sẽ thanh toán khi nhận bàn giao nhà. Bà H2 và bà A đã thực hiện thủ tục bàn giao nhà. Tuy nhiên, Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S là những người cư trú bất hợp pháp tại căn nhà trên không đồng ý giao nhà, cố tình chiếm dụng nhà và sử dụng để kinh doanh giặt ủi không có đăng ký kinh doanh và trốn thuế.

Vì vậy, Ông Th, bà Tr có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà 82 HMD ngày 17/6/2015, đã được cấp nhật ngày 31/8/2016 cho Ông Th, bà Tr, đồng thời yêu cầu Bà H2 và những người đang cư trú bất hợp pháp tại nhà đất trên giao trả lại nhà cho ông bà.

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 5 trình bày: Việc cấp nhật sang tên Ông Th, bà Tr đối với nhà đất 82 HMD đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1054/2018/DS-ST, ngày 07 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 26, 37, 38, 48, 203, 220, 225, 227, 235, 248, 262, 264, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 164, 167, 169, 170, 450, 451, 452, 453, 454 Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Kim H:

- Đòi công nhận quyền sở hữu nhà đất 82 HMĐ, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đòi bà Trần H2 trả lại quyền sở hữu nhà đất 82 HMĐ, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 972667 (số vào sổ: CH 04560) do UBND Quận 5 cấp ngày 30/9/2011 cho bà Trần H2 và phần cập nhật sang tên ngày 31/8/2016 cho ông Tống Khánh Th và bà Đỗ Lê Mai Tr.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tống Khánh Th và bà Đỗ Lê Mai Tr:

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/6/2015 ký giữa bà Trần H2 và ông Tống Khánh Th, bà Đỗ Lê Mai Tr đối với nhà đất 82 HMĐ, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cập nhật sang tên Ông Th, bà Tr ngày 31/8/2016.

- Buộc bà Trần H2, Bà Wong A1 (Vương Lan A) và ông Yuan Chun S (Nguyễn Tuấn S1) phải giao trả toàn bộ nhà đất 82 HMĐ, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Th, bà Tr.

- Buộc ông Tống Khánh Th, bà Đỗ Lê Mai Tr phải trả tiền mua nhà còn lại là 200.000.000 đồng cho bà Trần H2.

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

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 43/2018/QĐ-BPKCTT ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/8/2018, nguyên đơn, bà Trịnh Kim H kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Ngày 22/8/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trịnh Kim H, Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Bà H ra nước ngoài từ năm 1982. Trước đó, năm 1977, bà H có nhờ ông K trông hộ căn nhà 82 HMĐ, các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Năm 1977, ông V (chồng bà H) có

lập tờ khai nhà đất và xác định căn nhà 82 HMD thuộc sở hữu của ông K, với mục đích để xác định bà H không còn tài sản tại Việt Nam, tạo điều kiện cho bà H xuất cảnh được thuận lợi. Bà H không bán căn nhà trên cho ông K. Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định giấy bán nhà ngày 03/6/1963, tuy nhiên cùng cơ quan tiến hành giám định nhưng kết quả 2 lần giám định lại khác nhau, cụ thể giám định lần thứ nhất không xác định được có phải là chữ ký của bà H hay không, còn kết quả giám định lần thứ hai thì xác định là chữ ký của bà H. Ngoài ra, khi giải quyết, Tòa án không tiến hành định giá tài sản tranh chấp là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S xác định căn nhà 82 HMD thuộc sở hữu của bà H, bà H không bán căn nhà trên mà chỉ nhờ ông K trông giúp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà H2, bà A, Ông Th và bà Tr trình bày: Bà H đã bán căn nhà 82 HMD cho ông K theo giấy bán nhà ngày 03/6/1963, đã được chính quyền chế độ của công nhận. Do vậy, tài sản trên thuộc sở hữu của vợ chồng ông K. Việc chuyển giao tài sản thừa kế cho Bà H2, bà A đúng pháp luật, Bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nên việc Bà H2 chuyển nhượng cho Ông Th, bà Tr là đúng pháp luật. Khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng thì căn nhà trên không thuộc trường hợp bị kê biên hoặc không được phép chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Th, bà Tr là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H, Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S. Thực tế, Ông Th, bà Tr còn nợ Bà H2 200 triệu đồng tiền mua nhà nên mặc dù Bà H2 không yêu cầu nhưng Ông Th, bà Tr vẫn đồng ý trả số tiền trên cho Bà H2 như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Các đương sự đều thống nhất xác định căn nhà 82 HMD do bà H mua của bà Gi năm 1960. Tuy nhiên, ngày 03/6/1963, bà H đã bán căn nhà trên cho ông K, thủ tục trước bạ đã hoàn tất được chính quyền chế độ cũ xác nhận. Theo kết luận giám định lần thứ nhất thì chưa có căn cứ xác định chữ ký của bà H trên giấy bán nhà ngày 03/6/1963. Sau đó, bà H tiếp tục yêu cầu giám định và cung cấp bổ sung tài liệu để giám định. Vì vậy, cơ quan Công an tiến hành giám định lần thứ hai đã xác định chữ ký trên giấy bán nhà là của bà H. Kết quả giám định hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, cụ thể là ông V (chồng bà H) xác định căn nhà 82 HMD thuộc sở hữu của ông K, gia đình ông K đã ở căn nhà trên ngay tại thời điểm bà H vẫn còn sinh sống tại Việt Nam. Vì vậy, bản án sơ thẩm xác định ông K đã mua căn nhà trên năm 1963 là đúng pháp luật. Bà H2 chuyển nhượng căn nhà cho Ông Th, bà Tr, các đương sự không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nên Tòa án không tiến hành thủ tục định giá tài sản là đúng.

Tuy nhiên, bà H, Bà H2 đều trên 60 tuổi. Theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì bà H, Bà H2 thuộc trường hợp được miễn án phí. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc các đương sự trên phải chịu án phí sơ thẩm là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử

sửa bản án sơ thẩm về phần án phí đối với bà H, Bà H2; bác kháng cáo của bà H, Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà H tranh chấp quyền sở hữu căn nhà 82 HMD và đang cư trú tại Hoa Kỳ. Vì vậy, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” và giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 26, 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà H, Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S kháng cáo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Bà H cho rằng là căn nhà 82 HMD thuộc sở hữu của mình nhưng đã nhờ ông K (cha Bà H2 và bà A) quản lý, trông coi dùm trước khi xuất cảnh nên yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà trên, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 972667 (số vào sổ: CH 04560) do UBND Quận 5 cấp ngày 30/9/2011 cho Bà H2 và phần cập nhật sang tên ngày 31/8/2016 cho Ông Th và bà Tr. Trong khi đó, Bà H2, bà A không đồng ý và cho rằng bà H đã bán căn nhà trên cho ông K theo Tờ bán nhà lập ngày 03/6/1963. Bà H2 là người được quyền sở hữu căn nhà trên, việc chuyển nhượng căn nhà cho Ông Th, bà Tr là đúng pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

[2.1] Nội dung Tờ bán nhà ngày 03/6/1963 thể hiện: Bà H bán nhà đất số 82 HMD cho ông K, có chứng thực của chính quyền chế độ cũ, đã trước bạ sang tên ông K ngày 06/6/1963. Tuy nhiên, bà H không thừa nhận chữ ký tại Tờ bán nhà trên và đã yêu cầu giám định, đồng thời cung cấp các mẫu chữ ký theo quy định. Tại Kết luận giám định số 2203/C54B ngày 05/6/2018 của Tổng cục Cảnh sát - Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Chữ ký “hoa” tại Tờ bán nhà ngày 03/6/1963 so với mẫu chữ ký đúng tên Trịnh Kim H trên 12 tài liệu dùng làm mẫu so sánh là chữ ký của cùng một người. Như vậy, có căn cứ xác định bà H đã ký vào Tờ bán nhà lập ngày 03/6/1963.

[2.1] Quá trình tố tụng, bà H xác định ông V là chồng, phù hợp với Tờ khai gia đình ngày 31/8/1972 thể hiện ông V là chồng bà H và Tờ khai danh dự ngày 03/7/1969, ông V và bà H nhìn nhận ông Vương Quốc H4 là con chung của hai người. Tại Tờ khai nhà đất năm 1977, ông V kê khai nhà đất 82 HMD chủ sở hữu là ông K.

[2.3] Ông K chết năm 1983, bà Đê chết năm 1973, việc chuyển giao tài sản của ông K, bà Đê cho Bà H2 và bà A, cũng như việc bà A tặng cho Bà H2 phần di sản thừa kế được hưởng là hợp pháp nên việc UBND Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 972667 (số vào sổ: CH 04560) ngày 30/9/2011 cho Bà H2 là đúng pháp luật. Ông

Th, bà Tr nhận chuyển nhượng căn nhà 82 HMD là sự tự nguyện của các đương sự, đúng pháp luật nên việc cập nhật sang tên ngày 31/8/2016 cho Ông Th và bà Tr là đúng pháp luật.

[2.4] Đối với Tờ giấy ghi ngày 30/4/1977, có nội dung: Ông V giao nhà đất 82 HMD cho ông K quản lý khi trở về Việt Nam ông K phải giao trả lại. Tuy nhiên, văn bản trên không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, còn ông K đã chết năm 1983, các con ông K không thừa nhận. Hơn nữa nội dung giấy lập ngày 30/4/1977 lại mâu thuẫn với Tờ bán nhà ngày 03/6/1963 và Bản kê khai nhà cửa ngày 20/12/1977 do chính ông V kê khai, ký tên có xác nhận của điều tra viên và UBND phường 22, Quận 5 như nội dung đã nêu tại mục [2.1].

[2.5] Như vậy, có căn cứ xác định bà H đã chuyển nhượng căn nhà 82 HMD cho ông K. Việc thừa kế tài sản và chuyển nhượng căn nhà trên cho Ông Th, bà Tr là hợp pháp. Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S chỉ là người cư trú tại nhà đất 82 HMD, không đăng ký tạm trú hợp pháp theo quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà H, đồng thời buộc Bà H2, Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S phải giao trả toàn bộ nhà đất trên cho Ông Th, bà Tr là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5] Quá trình tố tụng, Ông Th, bà Tr là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác nhận có nhận chuyển nhượng căn nhà 82 HMD của Bà H2 với giá 4,2 tỷ đồng, đã thanh toán 4 tỷ đồng, còn lại 200 triệu sẽ thanh toán sau nhận căn nhà. Mặc dù Bà H2 không có yêu cầu Ông Th, bà Tr thanh toán số tiền trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc Ông Th, bà Tr thanh toán 200 triệu đồng cho Bà H2 là không đúng pháp luật. Lẽ ra, Tòa án cấp phúc thẩm phải hủy một phần bản án nêu trên. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, Ông Th, bà Tr không kháng cáo. Tại văn bản nêu ý kiến ngày 14/01/2019, Ông Th, bà Tr đồng ý nội dung bản án sơ thẩm và tự nguyện trả cho Bà H2 200 triệu đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Th, bà Tr cũng thống nhất ý kiến của Ông Th, bà Tr và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc Ông Th, bà Tr tự nguyện thanh toán 200 triệu đồng cho Bà H2 và chịu án phí đối với số tiền trên. Thấy rằng, đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của Ông Th, bà Tr. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về sai sót này.

[6] Bà H, Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, bác kháng cáo của bà H, Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí. Bà H được miễn án phí phúc thẩm, Bà Wong A1 và ông Yuan Chun S phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 26 37 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều 164, 167, 169, 170, 450, 451, 452, 453, 454 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Kim H, Bà Wong A1 (Vương Lan A) và ông Yuan Chun S (Nguyễn Tuấn S1).

2. Sửa Bản án sơ thẩm số 1054/2018/DS-ST, ngày 07 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Kim H về việc:

- Đòi công nhận quyền sở hữu nhà đất 82 HMD, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đòi bà Trần H2 trả lại quyền sở hữu nhà đất 82 HMD, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 972667 (số vào sổ: CH 04560) do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp ngày 30/9/2011 cho bà Trần H2 và phân cấp nhật sang tên ngày 31/8/2016 cho ông Tống Khánh Th và bà Đỗ Lê Mai Tr.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tống Khánh Th và bà Đỗ Lê Mai Tr:

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/6/2015 ký giữa bà Trần H2 và ông Tống Khánh Th, bà Đỗ Lê Mai Tr đối với nhà đất 82 HMD, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cập nhật sang tên Ông Th, bà Tr ngày 31/8/2016.

- Buộc bà Trần H2, Bà Wong A1 (Vương Lan A) và ông Yuan Chun S (Nguyễn Tuấn S1) phải giao trả toàn bộ nhà đất 82 HMD, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Th, bà Tr.

5. Buộc ông Tống Khánh Th, bà Đỗ Lê Mai Tr phải trả tiền mua nhà còn lại là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng cho bà Trần H2.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 43/2018/QĐ-BPKCTT ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Chi phí giám định: Là 2.400.000 đồng bà Trịnh Kim H phải chịu và đã nộp xong.

8. Án phí:

8.1 Án phí sơ thẩm:

- Bà Trịnh Kim H không phải chịu và được trả lại 36.000.000 (*Ba mươi sáu triệu*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AB/2011/08601 ngày 30/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần H2 không phải chịu.

- Ông Tống Khánh Th, bà Đỗ Lê Mai Tr cùng phải chịu 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí do Ông Th, bà Tr nộp 56.100.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0047229 ngày 19/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, Ông Th, bà Tr được trả lại 46.100.000 (*Bốn mươi sáu triệu một trăm ngàn*) đồng.

8.2 Án phí phúc thẩm: Bà Trịnh Kim H không phải chịu và được trả lại 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0049353 ngày 10/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Wong A1 (Vương Lan A) và ông Yuan Chun S (Nguyễn Tuấn S1), mỗi người phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0049716 và 0049715 cùng ngày 18/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Wong A1 (Vương Lan A) và ông Yuan Chun S (Nguyễn Tuấn S1) đã nộp đủ.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 11 tháng 3 năm 2019)/.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp Hồ Chí Minh.
- TAND Tp Hồ Chí Minh.
- VKSND Tp Hồ Chí Minh.
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh.
- Đương sự.
- Lưu (PTTHH).

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

Phan Đức Phương