TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 340/2021/DS-PT
Ngày: 12/4/2021
V/v tranh chấp đòi lại tài sản

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: Bà Phan Thị Hằng

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Anh Minh

2. Bà Huỳnh Thị Như Hà

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trang – Kiểm sát viên.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi - Thư ký Tòa án.

Ngày 12 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/DSPT ngày 27/01/2021 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 724/2020/DS-ST ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 596/2021/QĐPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên toà số 2618/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Lê Thúy A, sinh năm: 1975; Địa chỉ: 36/17 đường Trần Tấn, phường S, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1976; Địa chỉ: 8/3 Đường 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Thanh B, sinh năm 1995; Địa chỉ: 115 Lê Quốc Trinh, phường V, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền số 00001166 ngày 06/3/2020 tại Văn phòng công chứng N) (Vắng mặt).

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

31. Ông Cung Trí T, sinh năm 1986.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc D. Sinh năm 1993.

3.3. Trẻ Nguyễn Chánh P, sinh năm 2008 (do bà Nguyễn Thị Ngọc Dung, sinh năm 1993 làm giám hộ).

(Ông T và bà D có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 8/3 Đường 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: F3/33A/3B, Ấp 6, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Võ Bảo D, sinh năm 1975; Địa chỉ: 36/17 đường Trần Tấn, phường S, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.5. Ông Bùi Thế Q, sinh năm 1982; Địa chỉ thường trú: 50^{E} đường Lê Quốc Trinh, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở: 8/3 Đường 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thúy A trình bày: Ngày 05/11/2019 bà đặt cọc mua căn nhà số 8/3, đường 18A, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà có các đồng sở hữu gồm: Ông Cung Trí T, bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc D, trẻ Nguyễn Chánh P (trẻ Phong do bà Nguyễn Ngọc D làm đại diện). Giá bán căn nhà thực tế là 2.750.000.000 đồng, thanh toán làm hai đợt. Đợt 1 đặt cọc 200.000.000 đồng, đợt hai thanh toán phần còn lại. Ngày 03/01/2020 hai bên mua và bán đã có mặt tại văn phòng công chứng và hoàn tất thủ tục mua bán nhà. Sau khi ký hợp đồng công chứng bà đã chuyển tiền vào tài khoản cho bên bán với số tiền 2.500.000.000 đồng và tiền mặt là 40.000.000 đồng, phần còn lại là 10.000.000 đồng sẽ thanh toán cho bên bán sau khi thủ tục sang tên hoàn tất.

Việc bàn giao nhà đã diễn ra vào lúc 11 giờ ngày 03/01/2020 tại địa chỉ nhà số 8/3 đường 18A, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà đã nhận nhà và dùng ổ khóa khóa nhà lại. Tuy nhiên do có sự bất đồng trong nội bộ người bán, chiều ngày 03/01/2020 bà Nguyễn Thị Ngọc B đã cắt ổ khóa căn nhà đã bàn giao trên và dọn vào ở cùng với bạn của bà B là ông Bùi Thế Q. Bà đã báo cáo sự việc lên Công an khu phố nhờ hỗ trợ. Công an khu vực đã làm việc, hòa giải với các bên liên quan và bà B có cam kết dọn ra khỏi nhà này ngay trước sự chứng kiến của Công an khu vực. Tuy nhiên sau đó bà B đã không thực hiện việc dọn ra khỏi nhà và bàn giao nhà cho bà. Hiện nay thủ tục sang tên căn nhà trên đã hoàn tất và được cập nhật sang tên bà ngày 15/01/2020. Mặc dù nhà do một mình bà đứng tên, tuy nhiên đây là tài sản chung của hai vợ chồng bà.

Tại đơn khởi kiện bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B giao trả đất và nhà tọa lạc tại địa chỉ: 8/3 Đường số 18A, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B phải thanh toán tiền lãi suất phải trả ngân hàng (8,1%/năm trên tổng số tiền bên mua đã thanh toán là 2.740.000 đồng) tương đương với số tiền 110.000.000 đồng.

Trong quá trình hòa giải giải quyết vụ án, bà A rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà B thanh toán tiền lãi suất phải trả ngân hàng tương đương với số tiền là 110.000.000 đồng. Bà chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc B và những người đang ở trong nhà số 8/3 Đường 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại nhà cho bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B trình bày:

Bà xác nhận ngày 03/01/2020 bà, bà D và Ông T có ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà số 8/3 Đường 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thúy A với giá hai bên thỏa thuận thực tế là 2.750.000.000 đồng đúng như lời bà A trình bày. Trưa ngày 03/01/2020 bà đã bàn giao nhà mua bán trên cho bà A và bà A đã nhận nhà, tuy nhiên việc giao nhận nhà không lập biên bản. Sau đó chiều ngày 03/01/2020 bà quay trở lại căn nhà mua bán trên và cắt chìa khóa để vào ở, do thực tế bà chưa nhận đủ tiền. Nội dung sự việc cụ thể như sau:

Ngày 05/11/2019 bà và Ông T có ký hợp đồng đặt cọc bán căn nhà trên cho bà A với giá 2.750.000.000 đồng, trong đó bà và Ông T nhận đặt cọc 200.000.000 đồng. Số còn lại sẽ giao sau 02 tháng khi ra công chứng và giao dịch nhà.

Ngày 02/01/2020 các đồng thừa kế gồm bà, Ông T và bà D ra văn phòng công chứng ký hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên cho bà A. Sau khi ký hợp đồng xong, bà yêu cầu bà A đưa cho bà số tiền 850.000.000 đồng là số tiền mà bà được hưởng thừa kế theo thống nhất của đồng thừa kế và theo quy định của pháp luật (vì trước đó bà đã nhận 50.000.000 đồng trong lần đặt cọc 200.000.000 đồng), nhưng em của bà là ông Cung Trí T không đồng ý nên các bên thỏa thuận lập một tài khoản chung để bà A chuyển tiền vào, việc thống nhất lập tài khoản chung chỉ thống nhất bằng lời nói chứ không lập thành văn bản, và thực tế bà, bà D và Ông T đã lập tài khoản chung đứng tên Ông T làm đại diện.

Sáng ngày 03/01/2020 các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho bà A. Đến đầu giờ trưa cùng ngày, bà có kêu Ông T ra ngân hàng rút tiền nhưng Ông T nói là bà D về quê rồi nên không rút được vì tài khoản chung của ba người nên phải 03 người rút thì ngân hàng mới cho rút. Do nghi ngờ nên bà đã ra ngân hàng hỏi thì tài khoản chung của bà, Ông T và bà D không có tiền, do đó bà đã quay trở lại căn nhà nêu trên để mở khóa dọn vào ở lại cho đến hôm nay. Lý do bà A yêu cầu bà trả lại nhà bà không đồng ý vì bà không lấy nhà của bà A mà bà bán nhà cho bà A nhưng do bà A chưa thanh toán tiền cho bà nên bà chưa giao nhà. Vì khi bán nhà bà B, bà D, Ông T và bà A thống nhất là bà A phải trả tiền bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của 03 người chứ không thỏa thuận là chuyển khoản vào tài khoản cá nhân của Ông T. Việc bà A chuyển tiền vào tài khoản cá nhân của Ông T là không đúng, do đó bà A và Ông T phải tự giải quyết với nhau.

Bà B xác nhận ông Cung Trí T đã đưa cho bà tổng số 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng từ việc mua bán căn nhà số 8/3 đường 18A, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.

Ông Bùi Thế Q trình bày: Ông và bà B sống với nhau như vợ chồng nhưng chưa đăng ký kết hôn. Hiện tại ông và bà B đang sống chung tại địa chỉ căn nhà tranh chấp số 8/3 đường 18A, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông chỉ là người ở trong căn nhà trên chứ ông không liên quan gì đến

việc mua bán chuyển nhượng căn nhà trên giữa bà B, bà A, Ông T và bà D. Tuy nhiên ông thống nhất ý kiến với bà B.

Ông Võ Bảo D trình bày: Ông là chồng hợp pháp của bà Lê Thúy A. Ngày 05/11/2019 vợ ông là bà A có đặt cọc mua căn nhà số 8/3 đường 18A, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà có các đồng sở hữu: Ông Cung Trí T, bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc D, trẻ Nguyễn Chánh P (trẻ Phong do bà D làm đại diện). Do bận công việc cá nhân nên ông không thể cùng vợ ông ký hợp đồng mua bán công chứng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Ông cam đoan việc mua nhà là có sự đồng ý của ông và là tài sản chung của hai vợ chồng. Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông (bà A) và đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật và quyền lợi hợp pháp cho công dân.

Ông Cung Trí T trình bày: Ngày 03/01/2020 các đồng thừa kế gồm có ông, bà D và bà B cùng ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bà Lê Thúy A đất và nhà tọa lạc tại địa chỉ: 8/3 đường số 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên thỏa thuận giá mua bán là 2.750.000.000 đồng (trong đó các bên thỏa thuận bớt 10.000.000 đồng). Việc giao nhận tiền đặt cọc do ông và bà B đại diện nhận là 200.000.000 đồng vào ngày 05/11/2019. Đợt thanh toán lần hai với số tiền là 2.540.000.000 đồng do ông đại diện nhận. Tổng cộng ông đã nhận của bà A là 2.740.000.000 đồng. Sau khi ông nhận đủ tiền, các bên đã bàn giao nhà cho bà A, tuy nhiên đến chiều cùng ngày (03/01/2020) thì ông nhận được tin bà A báo lại là bà B đã tự ý cắt ổ khóa và dọn vào ở lại căn nhà đã chuyển nhượng nêu trên.

Số tiền bán được từ căn nhà trên ông đã đưa cho bà B 150.000.000 đồng, số tiền còn lại ông dùng mua căn nhà tọa lạc tại địa chỉ: F3/33A/3B, Ấp 6, xã V , huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế cùng ở chung. Hiện nay căn nhà số 8/3 đường số 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sang tên cho bà A. Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị bà Nguyễn Thị Ngọc B giao lại nhà và đất tọa lạc tại số 8/3 đường số 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thúy A.

Bà Nguyễn Ngọc D trình bày:

Ngày 03/01/2020 các đồng thừa kế gồm bà, Ông T và bà B cùng ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bà Lê Thúy A đất và nhà tọa lạc tại địa chỉ: 8/3 đường số 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên thỏa thuận giá mua bán là 2.750.000.000 đồng (trong đó các bên thỏa thuận bớt 10.000.000 đồng). Việc giao nhận tiền đặt cọc do Ông T và bà B đại diện nhận là 200.000.000 đồng vào ngày 05/11/2019. Đợt thanh toán lần hai với số tiền là 2.540.000.000 đồng do Ông T đại diện nhận, bà A thanh toán lúc các bên đi công chứng vào ngày 03/01/2020 (trong đó 2.500.000.000 đồng là chuyển khoản cho Ông T và 40.000.000 đồng là thanh toán bằng tiền mặt). Đến trưa cùng ngày (ngày 03/01/2020) sau khi Ông T đại diện nhận đủ số tiền còn lại thì bà, Ông T và bà B đã bàn giao nhà cho bà A. Tuy nhiên đến chiều cùng ngày

(03/01/2020) thì bà nhận được tin bà A báo lại là bà B đã tự ý cắt ổ khóa và dọn vào ở lại căn nhà đã chuyển nhượng nêu trên.

Trong tiền bán được từ căn nhà đồng thừa kế, bà Nguyễn Thị Ngọc B đã nhận số tiền là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, số tiền còn lại Ông T đã mua căn nhà tọa lạc tại địa chỉ: F3/33A/3B, Ấp 6, xã V , huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế ở chung.

Việc mua bán chuyển nhượng căn nhà số 8/3 đường số 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sang tên cho bà Lê Thúy A, phía bên bán cũng đã nhận đủ tiền, đã giao nhà cho bà A nên không tranh chấp khiếu nại gì. Do đó bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị bà Nguyễn Thị Ngọc B giao lại đất và nhà tọa lạc tại số 8/3 đường số 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thúy A.

Tại bản án số 724/2020/DS-ST ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

" Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 203, khoản 4 Điều 207, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 233**,** Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 166 và khoản 2 Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 9, 118, 119, 120, 121, 122, 123 và Điều 126 Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thúy A.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1976, căn cước công dân số 079176007528, và người đang ở trong căn nhà số 8/3 Đường số 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Bùi Thế Q, sinh năm 1982, căn cước công dân số 079082010748 phải giao trả lại tài sản cho bà Lê Thúy A là toàn bộ đất và nhà tọa lạc tại địa chỉ: 8/3 Đường số 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 219803, số vào sổ cấp GCN: CH26305 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/10/2018 được cập nhật ở trang 4 phần "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý" do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cấp ngày 15/01/2020 đứng tên bà Lê Thúy A.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc B thanh toán tiền lãi suất phải trả ngân hàng tương đương với số tiền là 110.000.000 (một trăm mười triệu) đồng".

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

Ngày 28/12/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 724/2020/DS-ST ngày 16/12/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận T.

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

Bi đơn trình bày nội dung và căn cứ kháng cáo: Bà B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm buộc bà B giao nhà cho bà A là không có căn cứ. Do đó bà B đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử buộc bà A phải trả cho bà B phần tiền của bà B thì bà B mới đồng ý giao nhà cho bà A.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm còn trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định việc mua bán nhà giữa bà A và các đồng thừa kế đối với căn nhà đã hoàn tất, phù hợp với các quy định tại Điều 117,119 Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 118, 119, 129, 121, 122, 123 và 126 Luật Nhà ở năm 2014. Bà A đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động sang tên nên bà A được pháp luật bảo hộ về quyền sở hữu. Ông T thừa nhận ông đại diện cho các đồng thừa kế đã nhận đủ tiền bán nhà từ bà A, bà B cho rằng bà A chuyển tiền vào tài khoản riêng của Ông T là không đúng thoả thuận nhưng bà B không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc các bên thoả thuận bà A phải chuyển tiền vào tài khoản chung của ba người hoặc đưa riêng cho bà B phần của bà B. Toà án cấp sở thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 724/2020/DS-ST ngày 16/12/2020 của Toà án nhân dân Quận T, 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 lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 16/12/2020 Toà án nhân dân Quận T xét xử và ban hành bản án số 742/2020/DS-ST. Ngày 28/12/2020 bị đơn có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1

Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[1.2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cung Trí T, bà Nguyễn Ngọc D có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] *Về nội dung:* Xét đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 219803, số vào sổ cấp GCN: CH 26305 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 30/10/2018 thì đất và nhà tọa lạc tại số 8/3 Đường 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của các đồng thừa kế gồm: ông Cung Trí T, bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc D và trẻ Nguyễn Chánh P do bà Nguyễn Ngọc D làm đại diện. Ngày 03/01/2020 các đồng sở hữu nhà đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với bà Lê Thúy A tại Văn phòng công chứng Vũ Kiếm Quang.

Căn cứ theo giấy ủy nhiệm chi, giấy rút tiền mặt ngày 03/01/2020 và lời xác nhận của ông Cung Trí T, bà Nguyễn Ngọc D thì nguyên đơn bà Lê Thúy A đã chuyển số tiền còn lại cho ông Cung Trí T đại diện bên bán số tiền là 2.540.000.000 đồng (trong đó chuyển khoản là 2.500.000.000 đồng và đưa tiền mặt là 40.000.000 đồng), tổng cộng số tiền bà A đã giao cho bên bán là 2.740.000.000 đồng (trong đó đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đông theo hợp đồng đặt cọc mua bán ngày 05/11/2019), số tiền còn lại 10.000.000 đồng Ông T tự nguyện bớt cho bên mua bà A. Như vậy, bà A đã giao đủ tiền cho bên bán.

Bà B xác nhận trưa cùng ngày 03/01/2020 bà B đã dọn đồ ra khỏi nhà và bàn giao nhà cho nguyên đơn bà A nhưng hai bên không lập biên bản bàn giao, việc bàn giao nhà cũng được thực hiện giữa bà A, Ông T và bà D theo biên bản ký ngày 03/01/2020. Như vậy, bên mua bà A và bên bán gồm các đồng sở hữu: bà B, Ông T, bà D, trẻ P đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà theo quy định của pháp luật. Ngày 15/01/2020 bà Lê Thúy A được cập nhật đứng tên công nhận quyền sở hữu nhà ở nêu trên tại phần "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý" do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật.

Xét hợp đồng ký kết giữa các bên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 118, 119, 121, 120, 122, 123 và Điều 126 Luật nhà ở năm 2014. Chủ thể ký kết hợp đồng tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bên mua đã thanh toán đủ tiền và bên bán đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà nên việc mua bán đã hoàn tất. Bên nhận chuyển nhượng đã được xác lập công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015, việc nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc B và những người đang ở trong nhà số 8/3 Đường 18A, khu phố 1, phường A,

quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại đất và nhà tọa lạc tại: số 8/3 Đường 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B xác nhận việc mua bán nhà giữa hai bên và bà đã bàn giao nhà cho bà A vào trưa cùng ngày 03/01/2020. Tuy nhiên đến chiều cùng ngày 03/01/2020 bà B quay trở lại căn nhà mua bán trên để cắt chìa khóa vào ở lại với lý do bà B chưa nhận đủ tiền như các đồng thừa kế sở hữu căn nhà trên. Bà B cho rằng lẽ ra bà A phải chuyển tiền vào tài khoản chung của cả 03 người (B , T và D) như các bên đã thỏa thuận, còn nếu chuyển tiền vào tài khoản riêng thì phải chuyển cho bà B số tiền bà được hưởng còn lại là 850.000.000 đồng như bà B đã yêu cầu bà A nhưng thực tế bà A lại chuyển tiền vào tài khoản cá nhân của Ông T và Ông T không chịu đưa lại cho bà B số tiền như đã thỏa thuận mà chỉ đưa được cho bà tổng cộng là 150.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông T, bà D đều xác nhận: Ông T đại diện cho các đồng thừa kế đã nhận đủ tiền bán nhà từ bà A và đã đưa cho bà B 150.000.000 đồng, số tiền còn lại dùng mua nhà số F3/33A/3B, Ấp 6, xã V , huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh vì trước đó các bên thống nhất sẽ mua một căn nhà khác giá thấp hơn để cùng ở chung, số tiền dư còn lại sẽ chia cho mỗi người và phần của bà B được hưởng là 150.000.000 đồng nên mới đồng ý bán. Xét thấy, tại toà bà B cũng đã xác nhận các đồng thừa kế thống nhất Ông T là người đại diện các đồng thừa kế đứng ra giao dịch mua bán nhà. Ngoài ra, bà B không có văn bản, tài liệu gì chứng minh việc các bên thỏa thuận bà A phải chuyển tiền vào tài khoản chung đứng tên 03 người, hoặc bà A phải chuyển tiền cho bà B phần tiền còn lại của bà B được hưởng như lời trình bày của bà B. Do đó việc bà B yêu cầu bà A phải chuyển cho bà B số tiền còn lại của phần bà được hưởng là 850.000.000 đồng thì mới giao trả lại nhà cho bà A là không có cơ sở chấp nhận. Việc bất đồng trong nội bộ bên bán đối với việc phân chia số tiền bán được từ căn nhà trên không liên quan đến bà A. Ông T và bà D xác nhận đã nhận đủ tiền của bà A và không có tranh chấp gì, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A. Bà B có quyền khởi kiện Ông T về việc phân chia số tiền bán căn nhà 8/3 Đường 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B thanh toán tiền lãi suất phải trả ngân hàng tương đương với số tiền 110.000.000 đồng, trong quá trình giải quyết vụ án tại toà án cấp sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu này là có cơ sở.

[2.3] Tại phiên toà phúc thẩm, các bên không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ khác. Từ những phân tích trên và xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Toà án cấp sơ thẩm đã viện dẫn đầy đủ quy định của pháp luật để xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tài sản là có cơ sở pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không cấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 724/2000/DSST ngày 16/12/2020 của Toà án nhân dân quận T,

[3] Về án phí: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn không phải chị án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 724/2020/DS-ST ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1976, căn cước công dân số 079176007528, và người đang ở trong căn nhà số 8/3 Đường số 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Bùi Thế Q, sinh năm 1982, căn cước công dân số 079082010748 phải giao trả lại tài sản cho bà Lê Thúy A toàn bộ đất và nhà tọa lạc tại địa chỉ: 8/3 Đường số 18A, khu phố 1, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 219803, số vào sổ cấp GCN: CH26305 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/10/2018 được cập nhật ở trang 4 phần "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý" do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cấp ngày 15/01/2020 đứng tên bà Lê Thúy A.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc B thanh toán tiền lãi suất phải trả ngân hàng tương đương với số tiền là 110.000.000 (một trăm mười triệu) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Lê Thúy A số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0061365 ngày 24/06/2020 và số tiền 2.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0061418 ngày 01/07/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu án phí 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai biên lai

thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0062797 ngày 28/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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, 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 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 T;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phan Thị Hằng

