

**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: /2024/DS-PT
Ngày: 04/01/2024.
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu
tài sản, tiền thuê 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 Trần Nam Bình.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Trọng Nghĩa

Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Luân - 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 Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 27 tháng 9, ngày 11 tháng 11, ngày 05 và 26 tháng 12 năm 2023 và ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 146/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, tiền thuê nhà”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DSST ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân phường B1 bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3745/2023/QĐPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12409/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Q, sinh năm 1943; địa chỉ cư trú: Số 39 (L2 hộ 2A) đường H, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1996; địa chỉ liên lạc: Phòng 7.07, Tòa nhà T, Số 15 đường V, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Q; Văn bản ủy quyền được công chứng số 8842 ngày 20/4/2022 tại Văn phòng công chứng B1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Tuyết M, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Căn hộ số 1507 C, Số 600 đường Đ, Phường H, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn H, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Số 50/5, Tổ N, khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Tuyết M; Văn bản ủy quyền được công chứng số 24861 ngày 12/9/2019 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Trường V; địa chỉ cư trú: Căn hộ số 1507 C, Số 600 đường Đ, Phường H, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn H, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Số 50/5, Tổ N, khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Trường V; Văn bản ủy quyền được công chứng số 24862 ngày 12/9/2019 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt tại phiên tòa).

2. Ủy ban nhân dân phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: Số 06 đường P, Phường 14, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt tại phiên tòa).

Người làm chứng:

1. Bà Phạm Thị Ánh T và ông Phạm Quốc L; địa chỉ cư trú: Số 06, lô E, Cư Xá B2, Phường H5, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt tại phiên tòa).

2. Bà Vũ Thị Đ; địa chỉ cư trú: Số 78/20/13, Đường M1, Phường M1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt tại phiên tòa).

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T; địa chỉ cư trú: Số 275/133/97, đường Q, Phường M2, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt tại phiên tòa).

4. Bà Đặng Thị Thu Hồng; địa chỉ cư trú: Số 62/51, đường C, Phường C, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt tại phiên tòa).

Người kháng cáo:

Bà Vũ Thị Q, là nguyên đơn. Bà Đỗ Thị Tuyết M, là bị đơn.

Người kháng nghị:

Viện Kiểm sát nhân dân phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Vũ Thị Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H yêu cầu: Công nhận bà Vũ Thị Q là chủ sở hữu căn nhà số 189A (số mới 181A) đường Đ, Phường M5, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 3193/2007/GCN do Ủy ban nhân dân phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đỗ Thị Tuyết M ngày 26/11/2007 (Ủy ban nhân dân sau đây được viết tắt là UBND); Tuyên buộc bà Đỗ Thị Tuyết M trả lại tiền cho thuê nhà đã nhận từ Công ty Rober Bosch Việt Nam từ tháng 01/2011 đến tháng 02/2018 là 86 tháng, mỗi tháng 3.000 USD quy đổi ra tiền đồng Việt Nam là 6.096.798.000 đồng. Với những lý do sau:

Căn nhà 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Vũ Thị Q mua bằng giấy tay của ông Phạm Quốc L và bà Phạm Thị Ánh T vào ngày 04/4/1998 với giá 80 lượng vàng SJC, đã giao đủ ngày

24/5/1998 và nhận nhà. Để tiện giao dịch nên bà Q để tên con là Đỗ Thị Tuyết M trong giấy mua. Bà Mai đã lợi dụng các giấy tờ trên tự ý đi làm thủ tục giấy tờ nhà đất và đã đến trực tiếp gặp bà Nguyễn Thị Trọng (là chủ nhà trước) để nhờ ký tên làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà. Đến năm 2008 bà Q mới biết là bà Mai đã hợp thức hóa xong giấy tờ nhà.

Từ tháng 01/2011 đến tháng 02/2018 bà Mai đã cho Công ty TNHH ROBER BOSCH Việt Nam thuê căn nhà thuộc sở hữu của bà Quy với giá 3.000 USD/tháng như vậy bà Mai phải có trách nhiệm trả lại số tiền trên tổng cộng là 3.000 USD x 86 tháng quy đổi ra tiền đồng Việt Nam là 6.096.798.000 đồng (đã trừ thuế giá trị tăng).

Nay yêu cầu Tòa án công nhận bà Q là chủ sở hữu căn nhà và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đất ở số 3193/2007/GCN do UBND phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đỗ Thị Tuyết M ngày 26/11/2007. Yêu cầu buộc bà Mai trả lại tiền cho thuê nhà đã nhận từ Công ty Rober Bosch Việt Nam là 6.096.798.000 đồng.

Hiện bà Q đã nhận lại căn nhà và trực tiếp quản lý theo các Quyết định thi hành án số 325/QĐ-CCTHADS, 326/QĐ-CCTHADS; 327/QĐ-CCTHADS; 328/QĐ-CCTHADS; 329/QĐ-CCTHADS cùng ngày 24/10/2018. Hợp đồng cho thuê nhà ký giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và Công ty Rober Bosch Việt Nam cũng đã chấm dứt từ tháng 12/2018.

Bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M có ông Nguyễn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Mai không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì căn nhà số 181A Đ, Phường M5, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Đỗ Thị Tuyết M. Do bị đơn và nguyên đơn có quan hệ mẹ con ruột nên đề nghị Tòa án căn cứ vào lời khai của các nhân chứng để xác định quyền sở hữu tài sản. Việc bà Mai giao tiền cho bà Q để mua nhà có bà Vũ Thị Đ làm chứng vì vậy căn nhà tranh chấp là tài sản hợp pháp của bà Mai. Bị đơn cũng đã yêu cầu Tòa án triệu tập những nhân chứng tham gia phiên tòa để làm rõ yêu cầu của mình.

Bà Đỗ Thị Tuyết M đã trả đủ tiền vay và đã thanh lý Hợp đồng vay có thể chấp căn nhà trên với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông. Đối với hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Rober Bosch Việt Nam và bà Mai đã chấm dứt và phía công ty đã bàn giao nhà cho bà Vũ Thị Quy theo bản án phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Trường V có cùng ý kiến với bị đơn bà Mai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường B1 trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cho bà Đỗ Thị Tuyết M là đúng quy định. Yêu cầu xét xử theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2012/DS-ST ngày 17/12/2012 của Tòa án nhân dân phường B1 đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Q.

2. Xác định bà Vũ Thị Q là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 181A Đ, Phường M5, phường B1 theo hợp đồng vị trí ngày 01/10/2011 của Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Du lịch Ngân Hà và đã được UBND phường B1 kiểm tra nội nghiệp ngày 21/10/2011.

Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M giao trả cho bà Vũ Thị Q nhà đất số 181A Đ, Phường M5, phường B1. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN ngày 26/11/2007 của UBND phường B1 cấp cho bà Đỗ Thị Tuyết M đối với căn nhà số 181A Đ, Phường M5, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Vũ Thị Q có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành hợp thức hóa quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất số 181A Đ, Phường M5, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Vũ Thị Q đứng tên.

4. Về án phí: Bà Đỗ Thị Tuyết M phải chịu 121.725.321 (một trăm hai mươi một triệu, bảy trăm hai mươi lăm ngàn, ba trăm hai mươi một ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vũ Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Vũ Thị Q số tiền tạm ứng án phí do bà Q đã nộp là 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 03806 ngày 25/4/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự phường B1

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 699/2013/DS-PT ngày 22/5/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết phúc thẩm phần kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 03/QĐKN-DSST ngày 28/12/2012 của Viện kiểm sát nhân dân phường B1 do đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị.

2. Xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 171/2012/DS-ST ngày 17/12/2012 của Tòa án nhân dân phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh về “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản” giữa nguyên đơn bà Vũ Thị Q với bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí Dân sự phúc thẩm 200.000 đồng bà Mai không phải chịu. Hoàn lại cho bà Mai số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 04302 ngày 26/12/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân phường B1 đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Công nhận toàn bộ căn nhà và đất tại địa chỉ số 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1 thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thị Q

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN do UBND phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/11/2007 cho bà Đỗ Thị Tuyết M.

Hủy hợp đồng thế chấp số 0008/2015/BĐ ngày 20/01/2015 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và Ngân hàng TMCP Phương Đông đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M phải hoàn trả số tiền cho thuê nhà là 5.830.800.000 đồng (Năm tỷ, tám trăm ba mươi triệu, tám trăm ngàn đồng) cho bà Vũ Thị Q. Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V liên đới phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền nợ gốc và lãi tạm tính tới ngày 07/3/2018 (là ngày xét xử sơ thẩm) nợ gốc là 6.463.000.000 đồng (sáu tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu đồng); Nợ lãi là 15.053.201 đồng (Mười lăm triệu không trăm năm mươi ba ngàn hai trăm lẻ một đồng). Tổng cộng bà Mai, ông Vỹ phải thanh toán số nợ là 6.478.053.201 đồng (Sáu tỷ, bốn trăm bảy mươi tám triệu, không trăm năm mươi ba ngàn hai trăm lẻ một đồng). Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty Robert Bosch Việt Nam và những người đang cư trú tại căn nhà 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1 phải bàn giao căn nhà trên cho bà Vũ Thị Q ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Không giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và công ty Robert Bosch Việt Nam. Dành cho bà Vũ Thị Q quyền khởi kiện thành vụ án khác nếu có yêu cầu tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Án phí tranh chấp tiền cho thuê nhà là 113.830.800 đồng (Một trăm mười triệu, tám trăm ba mươi ngàn, tám trăm đồng). Án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng là: 114.478.053 đồng (một trăm mười bốn triệu, bốn trăm bảy mươi tám ngàn, không trăm năm mươi ba đồng). Tổng cộng: Bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Trịnh Trường V phải nộp án phí là 228.608.853 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu, sáu trăm lẻ tám ngàn, tám trăm năm mươi ba đồng).

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) cho bà Vũ Thị Q theo Biên lai thu tiền số 03806 ngày 25/4/2011 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 37.415.548 đồng (Ba mươi bảy triệu, bốn trăm mười lăm ngàn, năm trăm bốn mươi tám đồng) cho bà Vũ Thị Q theo Biên lai thu tiền số 00857 ngày 13/8/2013 của Chi cục thi hành án dân sự phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho bà Vũ Thị Q theo Biên lai thu tiền số 0034984 ngày 15/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự phường B1 Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 28.875.000 đồng (hai mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) cho Ngân hàng TMCP Phương Đông theo Biên lai thu tiền số 0003066 ngày 10/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự phường B1 Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị Q số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền thực hiện biện pháp bảo đảm theo Quyết định số 19/2017/QĐ-BPBD ngày 19 tháng 5 năm 2017 tại tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) - Chi nhánh Phan Đăng Lưu, phường B1, địa chỉ: 24B Phan Đăng Lưu, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân phường B1 cho đến khi thi hành án xong.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 633/2018/DS-PT ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Q. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Tuyết M. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Bosch Việt Nam. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân phường B1:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Q.

Công nhận căn nhà và đất tại địa chỉ số 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của bà Vũ Thị Q.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN do UBND phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/11/2007 cho bà Đỗ Thị Tuyết M.

2.4. Hủy hợp đồng thế chấp số 0008/2015/BĐ ngày 20/01/2015 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M cùng đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Trường V và Ngân hàng TMCP Phương Đông đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền tính đến ngày 25/6/2018 (là ngày xét xử phúc thẩm) các khoản tiền sau:

Tiền gốc: 6.388.000.000 đồng; Tiền lãi: 42.231.778 đồng; Tiền nợ thẻ tín dụng: 58.107.482 đồng. Tổng cộng 6.488.339.260 đồng (sáu tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi đồng).

Bà Mai, ông Vỹ còn phải trả tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông theo lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0008/2015/HĐTD-CN ngày 20/01/2015 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông và bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V cho đến khi thi hành án xong.

2.7. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, số 142/2018/QĐ-BPKCTT; Ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V là căn hộ 17.03 chung cư C, 600A Đ, Phường H, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh, để bảo đảm việc thi hành án.

2.8. Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông được nhận lại 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) là tiền thực hiện biện pháp bảo đảm theo Quyết định số 140/2018/QĐ-BPBD ngày 13 tháng 6 năm 2018 tại tài khoản phong tỏa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 93-95 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.9. Hủy hợp đồng thuê nhà, ngày 04/01/2018 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M cùng đại diện cho ông Trịnh Trường V với Chi nhánh Công ty TNHH Bosch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Trịnh Trường V và Công ty TNHH Bosch Việt Nam sẽ tự giải quyết hậu quả với nhau, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật

2.10. Buộc Công ty Robert Bosch Việt Nam; Chi nhánh Công ty TNHH Bosch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh và tất cả những người đang cư ngụ tại căn nhà 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1 phải ra khỏi nhà để bà Vũ Thị Q thực hiện các quyền của chủ nhà.

2.11. Bà Vũ Thị Q được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục công nhận chủ quyền căn nhà số 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật. Mọi khoản thuế, phí, lệ phí ... trong quá trình làm giấy tờ đăng ký quyền sở hữu căn nhà trên, bà Q phải chịu.

2.12. Đình chỉ yêu cầu giải quyết tiền thuê nhà của bà Vũ Thị Q, do bà Q không còn yêu cầu bà Đỗ Thị Tuyết M phải hoàn trả số tiền cho thuê nhà là 5.830.800.000 đồng (Năm tỷ, tám trăm ba mươi triệu, tám trăm ngàn đồng).

2.13. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân phường B1 cho đến khi thi hành án xong.

2.14. Bà Vũ Thị Q được nhận lại 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là tiền thực hiện biện pháp bảo đảm theo Quyết định số 19/2017/QĐ-BPBD ngày 19 tháng 5 năm 2017 tại tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại cổ

phần Á Châu (ACB) - Chi nhánh Phan Đăng Lưu, phường B1, địa chỉ: 24B Phan Đăng Lưu, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.15. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V phải chịu 114.488.339 đồng (Một trăm mười bốn triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi chín đồng).

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị Q 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 03806 ngày 25/4/2011; số tiền 37.415.548 đồng (Ba mươi bảy triệu, bốn trăm mười lăm ngàn, năm trăm bốn mươi tám đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 00857 ngày 13/8/2013 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho bà Vũ Thị Q theo Biên lai thu tiền số 0034984 ngày 15/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông 28.875.000 đồng (hai mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0003066 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự phường B1 Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị Q 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm tạm nộp theo biên lai thu tiền số 0004209, ngày 28/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự phường B1.

- Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Tuyết M 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0004205, ngày 27/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự phường B1.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0004229, ngày 02/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự phường B1.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH Bosch Việt Nam 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0004400, ngày 24/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự phường B1.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 31/2019/DS-GĐT ngày 01/3/2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 06/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 03/01/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 633/2018/DS-PT ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là bà Vũ Thị Q với bị đơn là bà Đỗ Thị Tuyết M; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DSST ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân phường B1 đã quyết định:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015;

- Căn cứ Điều 127, 163 và Điều 224 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 328/2013/UBTVQH13 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu miễn giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận toàn bộ căn nhà và đất tại địa chỉ số 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thị Q.

Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN do UBND phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp ngày 26/11/2007 cho bà Đỗ Thị Tuyết M. Bà Q được quyền đăng bộ căn nhà trên theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M phải hoàn trả số tiền cho thuê nhà là 6.096.798.000 đồng (sáu tỷ không trăm chín sáu triệu bảy trăm chín tám ngàn đồng) cho bà Vũ Thị Q. Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu trên số tiền tranh chấp quyền sở hữu nhà là 128.089.574 đồng bị đơn phải nộp.

Án phí tranh chấp tiền cho thuê nhà là 114.089.574 đồng, bà Mai và ông Vỹ phải nộp.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người liên quan, vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023 bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc xét xử vụ án không khách quan, duy ý chí không đúng sự thật dẫn đến quyết định sai trái.

Ngày 16/01/2023, bà Đỗ Thị Tuyết M nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số AA/2022/019263.

Ngày 13 tháng 01 năm 2023 nguyên đơn bà Vũ Thị Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm đã tuyên không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Bà Vũ Thị Q được miễn tạm nộp án phí kháng cáo do đã trên 60 tuổi.

Ngày 16 tháng 01 năm 2023 Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm số 55/2023/DSST ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân phường B1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Mai là người kháng cáo có ông Hùng đại diện trình bày:

+ Ngân hàng TMCP Phương Đông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết và triệu tập tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Không đưa người thuê nhà là Công ty Robert Bosch Việt Nam tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng; Thư ký Nguyễn Thị Thu Thủy đã tham gia giải quyết vụ án đã được Tòa án nhân dân phường B1 xét xử sơ thẩm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 nhưng lại tiếp tục tiến hành tố tụng trong vụ án này là vi phạm tố tụng. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

+ Trường hợp không hủy thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà Quy với lý do: Bà Quy biết bà Mai làm giấy tờ nhà nhưng không tranh chấp, bà Mai là người mua nhà bà Quy chỉ giao dịch giúp, bà Mai đã thực hiện tất cả các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận hợp lệ.

- Nguyên đơn bà Quy rút kháng cáo. Người đại diện của bà Quy là ông Hoàn trình bày: Bà Quy là người mua nhà có xác nhận của ông Long bà Tuyết. Đề nghị công nhận bà Quy là chủ sở hữu nhà và được quyền thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật; Đề nghị hủy giấy chứng nhận cấp cho bà Mai; Buộc bà Mai trả lại tiền đã nhận từ người thuê nhà là 6.096.798.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị không công khai bản án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Trường V có ông Hùng đại diện có cùng ý kiến với bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh vắng mặt.

- Người làm chứng ông Long, bà Tuyết, bà Đình, bà Thủy, bà Hồng cùng vắng mặt.

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

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

2. Về kháng cáo: Do bà Vũ Thị Quy rút kháng cáo tại phiên tòa nên đề nghị đình chỉ. Đối với kháng cáo của bà Đỗ Thị Tuyết M đề nghị chấp nhận phần phần kháng cáo về án phí, không chấp nhận yêu cầu về việc hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Quy.

3. Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị rút nội dung kháng nghị về tố tụng. Giữ nguyên kháng nghị về án phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ kháng cáo của nguyên đơn bà Quy, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Mai, rút một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân phường B1, sửa phần án phí, giữ nguyên các nội dung khác trong quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Vũ Thị Quy khởi kiện Tranh chấp quyền sở hữu đối với căn nhà số 181A (số cũ 189A) đường Đ, Phường M5, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 3193/2007/GCN của Ủy ban nhân dân phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc bà Đỗ Thị Tuyết M trả lại tiền đã cho thuê nhà là 6.096.798.000 đồng là các tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản. Đơn nộp ngày 18/4/2011 là trong thời hiệu và được Tòa án nhân dân phường B1 thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Quy và bị đơn bà Mai nộp trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn nên là hợp lệ.

- Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/01/2023 của Viện kiểm sát nhân dân phường B1 được thực hiện trong thời hạn quy định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với Ngân hàng TMCP Phương Đông và Công ty TNHH ROBER BOSCH Việt Nam tại thời điểm Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý giải quyết lại vụ án ngày 11/6/2019 do không còn quyền lợi hoặc nghĩa vụ liên quan trong vụ án do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Quy hoặc tuyên hủy bản án sơ thẩm nếu xét thấy có vi phạm về thủ tục tố tụng.

Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

1. Xét yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà của bà Vũ Thị Quy.

1.1. Về nguồn gốc căn nhà:

Căn cứ Bản kê khai nhà cửa được UBND Phường M5, phường B1 xác nhận ngày 15/12/1977 thể hiện căn nhà các đương sự đang tranh chấp có số 189A (số mới 181A) đường Đ, Phường M5, phường B1 do ông Nguyễn Văn Hai kê khai quyền sở hữu.

Căn cứ các tài liệu do các đương sự xuất trình thể hiện ông Nguyễn Văn Hai (chết năm 1980) có vợ là bà Nguyễn Thị Trọng (sinh năm 1915 - chết năm 1998), có ba con chung là ông Nguyễn Thanh Điền sinh năm 1943, bà Nguyễn Thị Thanh T sinh năm 1957 và ông Nguyễn Thanh Sơn sinh năm 1959.

1.2. Về việc chuyển nhượng căn nhà:

Căn cứ chứng cứ do bà Mai xuất trình là Giấy thỏa thuận (Mua bán căn nhà 189 Đ) lập ngày 20/10/1989 được UBND Phường M5 phường B1 xác nhận ngày 15/12/1989 và Đơn xin tái xác nhận lập ngày 12/5/1998 được UBND Phường M5, phường B1 xác nhận ngày 13/6/1998 thể hiện bà Trọng và các con là ông Điền, bà Thủy, ông Sơn thỏa thuận bán căn nhà số 189A (số mới 181A) đường Đ, Phường M5, phường B1 cho bà Đỗ Thị Tuyết M vào năm 1989.

Căn cứ chứng cứ do bà Quy xuất trình là Bản cam kết về việc mua bán nhà viết tay ngày 06/01/1993, Giấy ủy quyền ngày 16/11/1988 được UBND Phường M5 phường B1 xác nhận ngày 04/4/1994 và Đơn xin tái xác nhận được UBND Phường M5 phường B1 xác nhận ngày 01/7/1996 thể hiện bà Trọng và các con là ông Điền, bà Thủy, ông Sơn thỏa thuận bán căn nhà số 189A (số mới 181A) đường Đ, Phường M5, phường B1 cho ông Phạm Quốc L và bà Phạm Thị Ánh T.

Căn cứ chứng cứ do bà Quy xuất trình là Hợp đồng mua bán căn nhà 189 Đ viết tay ngày 04/4/1998 thể hiện Phạm Quốc L và bà Phạm Thị Ánh T bán căn nhà số 189A (số mới 181A) đường Đ, Phường M5, phường B1 cho bà Vũ Thị Q với giá 80 lượng vàng SJC. Bà Q đặt cọc 10 (mười) lượng vàng SJC, ngày 26/4/1998 trả tiền đợt 2 là 30 (ba mươi) lượng vàng SJC và ngày 27/4/1998 trả đủ 40 (bốn mươi) lượng vàng SJC còn lại. Các lần giao nhận vàng được viết vào trang sau của hợp đồng, có chữ ký xác nhận của ông Long và bà Tuyết.

Căn cứ trình bày của bà Mai thể hiện ngày 04/4/1998 có cùng đi với bà Q mua nhà của vợ chồng ông Long, bà Tuyết với giá 80 (tám mươi) lượng vàng SJC, đặt cọc 10 (mười) lượng vàng SJC và đã trả đủ số vàng còn lại, toàn bộ tiền mua nhà là của bà Mai nhờ mẹ là bà Q đứng tên trên giấy tay mua bán. Căn nhà đã được UBND phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN ngày 26/11/2007 cho bà Đỗ Thị Tuyết M.

Căn cứ Giấy chứng tử số 31 quyển số 01/1998 do UBND Phường M5, phường B1 cấp ngày 23/6/1998 thể hiện bà Trọng chết ngày 06/6/1998. Đối với ông Nguyễn Thanh Điền không rõ địa chỉ nên Tòa án không thu thập được lời khai.

Căn cứ Đơn trình bày và xin giải quyết vắng mặt do bà Nguyễn Thị Thanh T lập ngày 02/4/2015 được Văn phòng công chứng Bến Thành công chứng số 01398 thể hiện nội dung xác nhận gia đình bà đã bán căn nhà trên cho ông Phạm Quốc L và bà Phạm Thị Ánh T sau đó ông Long bà Tuyết bán lại cho bà Mai. Căn cứ Bản tự khai do ông Nguyễn Thanh Sơn viết tại Tòa án ngày 24/5/2012 thể hiện căn nhà trên do mẹ và các anh em của ông bán cho ông Long và bà Tuyết. Ông Sơn không biết bà Tuyết Mai và cũng không ký tên vào Giấy thỏa thuận ngày 20/10/1989. Trình bày trên của bà Thủy và ông Sơn là con của bà Trọng đã thể hiện bà Trọng và các con đã ký bán căn nhà trên cho ông Phạm Quốc L và bà Phạm Thị Ánh T. Xét, Giấy thỏa thuận ngày 20/10/1989 với nội dung bà Trọng và các con bán căn nhà cho bà Đỗ Thị Tuyết M là có mâu thuẫn với xác nhận của các con của bà Trọng. Đồng thời những người đại diện theo ủy quyền của bà Mai cùng xác nhận: *“Bà Mai không viết và ký tên trong Giấy thỏa thuận (Mua bán căn nhà 189 Đ) ngày 20/10/1989. Bà Mai nhờ bà Quy giao dịch với vợ chồng ông Long, bà Tuyết để mua căn nhà trên vào ngày 04/4/1998 và là người trả toàn bộ số tiền mua nhà là 80 (tám mươi) lượng vàng SJC”*, như vậy không có cơ sở để xác định bà Mai đã mua căn nhà trên vào năm 1989. Căn cứ Công văn trả lời số 252/UBND ngày 06/7/2020 của UBND Phường M5, phường B1 với nội dung: *“Việc bà Nguyễn Thị Trọng sang nhượng cho bà Đỗ Thị Tuyết M nhà đất số 189 Đ, P15, phường B1 hay không Ủy ban nhân dân Phường M5 không rõ và không lưu giữ hồ sơ... Qua kiểm tra Sổ chứng chữ ký lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường không có thông tin chứng chữ ký Đơn tái xác nhận ngày 12/5/1998 của bà Nguyễn Thị Trọng, Nguyễn Thanh Điền, Nguyễn Thanh Sơn và Nguyễn Thanh Thủy. Việc bà Trọng có lên phường xin xác nhận hay không Ủy ban nhân dân Phường M5, phường B1 không rõ.”*, như vậy Đơn xin tái xác nhận lập ngày 12/5/1998 với nội dung bà Nguyễn Thị Trọng và các con

là ông Nguyễn Thanh Điền, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh Sơn bán căn nhà số 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1 cho bà Đỗ Thị Tuyết M vào năm 1989 được UBND Phường M5, phường B1 xác nhận ngày 13/6/1998 không được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các chứng cứ trên thể hiện Giấy thỏa thuận (Mua bán căn nhà 189 Đ) lập ngày 20/10/1989 được UBND Phường M5 phường B1 xác nhận ngày 15/12/1989 và Đơn xin tái xác nhận lập ngày 12/5/1998 được UBND Phường M5, phường B1 xác nhận ngày 13/6/1998 là không đúng sự thật, không được thực hiện đúng quy định của pháp luật, do đó là không hợp pháp.

Căn cứ lời khai của nhân chứng là bà Đỗ Thị Thu Hồng thể hiện nội dung có nghe bà Quy nói tiền mua nhà là của bà Mai và lời khai của nhân chứng là bà Vũ Thị Đ thể hiện nội dung biết việc bà Mai giao tiền nhờ bà Quy mua nhà nhưng cả hai nhân chứng không xác định được việc giao tiền thực hiện ở đâu, bao nhiêu lần, thời điểm và số lượng mỗi lần giao, do đó không phải là căn cứ xác định bà Mai là người mua nhà và thanh toán tiền. Bà Mai cũng không cung cấp được chứng cứ tài liệu nào thể hiện việc giao 80 mươi lượng vàng SJC cho bà Quy. Như vậy không đủ cơ sở để xác định bà Mai là người mua nhà của ông Long, bà Tuyết.

Căn cứ Biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2012 thể hiện nội dung ông Phạm Quốc L và bà Phạm Thị Ánh T xác nhận mua căn nhà trên của gia đình bà Nguyễn Thị Trọng vào năm 1993 và đã sinh sống tại căn nhà trên, đến năm 1998 lập hợp đồng viết tay bán lại căn nhà và đã nhận đủ tiền do người mua là bà Vũ Thị Quy trực tiếp giao, những lần nhận đều ký vào trang sau hợp đồng.

Từ những nhận định trên, xét có đủ cơ sở để xác định căn nhà số 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Hai (chết năm 1980) kê khai quyền sở hữu. Năm 1993, vợ và các con của ông Hai là bà Nguyễn Thị Trọng, ông Nguyễn Thanh Điền, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh Sơn bán căn nhà cho vợ chồng ông Phạm Quốc L - bà Phạm Thị Ánh T. Năm 1998, ông Long và bà Tuyết bán căn nhà trên cho bà Vũ Thị Quy và đã nhận đủ tiền. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà của bà Vũ Thị Quy là đúng quy định của pháp luật.

2. Xét yêu cầu của bà Quy về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN do UBND phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Mai ngày 26/11/2007.

Xét, UBND phường B1 căn cứ vào hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà cùng các văn bản, giấy tờ do bà Đỗ Thị Tuyết M nộp để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN ngày 26/11/2007 đối với căn nhà số 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1 là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Tuy nhiên, như đã nhận định các văn bản *Giấy thỏa thuận (Mua bán căn nhà 189 Đ) lập ngày 20/10/1989* được UBND Phường M5 phường B1 xác nhận ngày 15/12/1989 và *Đơn xin tái xác nhận lập ngày 12/5/1998* được UBND Phường M5, phường B1 xác nhận ngày 13/6/1998 có

nội dung bà Trọng và các con bán căn nhà trên cho bà Đỗ Thị Tuyết Mai vào năm 1989 là không đúng sự thật, không được thực hiện đúng quy định của pháp luật, không hợp pháp, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Quy tuyên hủy Giấy chứng nhận trên là đúng quy định của pháp luật.

3. Xét yêu cầu của bà Quy về việc buộc bà Đỗ Thị Tuyết M trả lại tiền đã cho thuê nhà là 6.096.798.000 đồng.

Căn cứ các Hợp đồng thuê nhà ký giữa bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Trịnh Trường V với Công ty ROBERT BOSCH Việt Nam (đã đổi tên mới là Công ty BOSCH Việt Nam) từ ngày 28/01/2011 đến hợp đồng sau cùng ngày 01/01/2018 có thời hạn đến ngày 31/12/2018 (*Các Hợp đồng trên đã chấm dứt, căn nhà đã được bàn giao cho bà Quy quản lý sử dụng từ năm 2018*) thể hiện bà Mai, ông Vỹ cho thuê căn nhà số 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1 với giá tương đương 3.000 USD/tháng (*1USD tương đương tiền Việt Nam là 23.631 đồng, theo tỷ giá ngày 04/01/2023*), tổng cộng thời gian cho thuê là 86 tháng. Bà Đỗ Thị Tuyết M đã nhận số tiền cho thuê nhà là 6.096.798.000 đồng (đã trừ thuế giá trị tăng).

Căn cứ quy định tại Điều 224 Bộ luật dân sự năm 2015: *“Chủ sở hữu, người sử dụng tài sản có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật, kể từ thời điểm thu được hoa lợi, lợi tức đó”*. Xét, bà Vũ Thị Quy là chủ sở hữu của căn nhà trên nên được sở hữu toàn bộ số tiền bà Đỗ Thị Tuyết M đã nhận của người thuê nhà là 6.096.798.000 đồng. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Quy là đúng quy định của pháp luật.

4. Về nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân phường B1:

4.1. Đối với nội dung không đưa Ngân hàng TMCP Phương Đông tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng các quy định tại Điều 195, Điều 196, Điều 201, Điều 202, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, đồng thời dẫn đến vi phạm về xác định thiếu quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng và thiếu người tham gia tố tụng là Ngân hàng TMCP Phương Đông

Xét, tại Văn bản trả lời số 4004/CCTHADS ngày 21/9/2023 Chi cục Thi hành án quận Bình Thạnh thể hiện Ngân hàng TMCP Phương Đông đã nhận lại toàn bộ án phí sơ thẩm là 28.875.000 đồng và phúc thẩm là 300.000 đồng, tổng cộng là 29.175.000 đồng theo Ủy nhiệm chi số S2019/0081 ngày 26/11/2018.

Xét, tại Văn bản phúc đáp số 078/2023/CV-OCB ngày 22/9/2023 của Ngân hàng TMCP Phương Đông thể hiện ngân hàng đã nhận lại tiền thực hiện biện pháp bảo đảm là 650.000.000 đồng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 28.875.000 đồng và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Xét, tại Văn bản phúc đáp số 112/2023/CV-OCB ngày 20/12/2023 của Ngân hàng TMCP Phương Đông thể hiện bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V có thể chấp tài sản là bất động sản tại địa chỉ số 181A (số cũ 189A) Đ,

Phường M5, phường B1 và đã tất toán khoản vay nói trên. Ngân hàng TMCP Phương Đông đã xuất, giải chấp bàn giao tài sản cho bên thế chấp theo quy định.

Như vậy thể hiện tại thời điểm Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý xét xử vụ án thì Ngân hàng TMCP Phương Đông không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đó nội dung kháng nghị trên là không có cơ sở và tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã rút kháng nghị đối với nội dung này.

4.2. Đối với nội dung Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 54 và Điều 209 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về người tiến hành tố tụng nên việc thu thập chứng cứ và tiến hành hòa giải là không phù hợp quy định của pháp luật.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có khiếu nại về hành vi phạm nào của thư ký Nguyễn Thị Thu Thủy trong việc điều tra, thu thập chứng cứ như vậy quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh khi phát hiện vi phạm đã khắc phục thay đổi thư ký tham gia tố tụng trước khi ban hành Quyết định xét xử là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó nội dung kháng nghị trên là không có cơ sở và tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã rút kháng nghị đối với nội dung này.

4.3. Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện về tranh chấp về quyền sở hữu tài sản nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là 128.089.574 đồng là không đúng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Xét nội dung kháng nghị này là có cơ sở.

4.4. Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm tính sai án phí là có cơ sở. Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà Mai và người liên quan ông Trịnh Trường Vỹ cùng phải chịu án phí là không phù hợp, xét nội dung kháng nghị này là có cơ sở.

5. Về các nội dung yêu cầu của Quyết định giám đốc thẩm số 31/2019/DS-GĐT ngày 01/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

5.1 Đối với nội dung cần phải giám định xem có phải là chữ ký của bà Nguyễn Thị Trọng hay không mới có căn cứ giải quyết vụ án. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thu thập nhưng do bà Trọng đã chết và các đương sự không cung cấp được mẫu chữ của bà Trọng nên không thể tiến hành giám định, như vậy là đã thực hiện yêu cầu của Quyết định giám đốc thẩm.

5.2. Đối với nội dung khi giải quyết vụ án cần phải xem xét về chi phí xây dựng nhà do bà Mai thực hiện. Xét, do bị đơn bà Mai không có yêu cầu và không cung cấp chứng cứ về việc xây dựng căn nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét trong vụ án là có cơ sở. Đối với nội dung này bà Mai được quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác do đó không làm mất đi quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Xét, kháng cáo của bị đơn bà Mai đối với án phí là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Đối với các nội dung khác bà Mai không chứng minh được yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, do đó bản án của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận bà Vũ Thị Q được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ căn nhà và đất tọa lạc tại số 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN do Ủy ban nhân dân phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đỗ Thị Tuyết M ngày 26/11/2007 và buộc bà Mai phải hoàn trả cho bà Q số tiền cho thuê nhà đã nhận từ Công ty ROBERT BOSCH Việt Nam tổng cộng 6.096.798.000 đồng là có cơ sở.

[4] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm về việc đình chỉ kháng cáo của nguyên đơn bà Quy, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Mai, rút một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân phường B1, sửa phần án phí, giữ nguyên các nội dung khác trong quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Đối với án phí dân sự sơ thẩm do có sai sót nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần án phí của bản án sơ thẩm, cụ thể: Bà Đỗ Thị Tuyết M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng + 114. 096.798 đồng, tổng cộng là 114.396.798 đồng.

- Bà Vũ Thị Quy được miễn án phí dân sự phúc thẩm do đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí.

- Do yêu cầu được chấp nhận một phần nên người kháng cáo là bà Đỗ Thị Tuyết M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Quy. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Tuyết M. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân phường B1. Sửa một phần quyết định về tính án phí dân sự sơ thẩm và giữ nguyên các nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DSST ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân phường B1, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015;

Căn cứ Điều 127; Điều 163 và Điều 224 Bộ luật dân sự năm 2015;

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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận bà Vũ Thị Q được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ căn nhà và đất tọa lạc tại số 181A (số cũ 189A) Đ, Phường M5, phường B1, thành phố Hồ Chí Minh. Bà Quy được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục công nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN do Ủy ban nhân dân phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đỗ Thị Tuyết M ngày 26/11/2007.

3. Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M phải hoàn trả cho bà Vũ Thị Q số tiền cho thuê nhà đã nhận từ Công ty ROBER BOSCH Việt Nam là 6.096.798.000 đồng (sáu tỷ không trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi tám ngàn đồng). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Tuyết M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114. 396.798 đồng.

Các đương sự thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Vũ Thị Quy được miễn án phí dân sự phúc thẩm.
- Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Tuyết M số tiền đã tạm nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số AA/2022/019263 ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA