

Bản án số: 126/2020/DS-PT
Ngày: 26-5-2020
Về việc tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở

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

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, 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: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 551/2018/DS-ST ngày 04 tháng 5 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 459/2020/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Th H; Địa chỉ cư trú: 480 G Street, Sydney, New South Wales, 2000, Australia (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Đ T; Địa chỉ thường trú: Thôn TT, xã TT, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Tân Phú, có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Phạm Vũ A T; Địa chỉ cư trú: 155 ĐBP, Phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

1/ Bà Trần Thị P A; Địa chỉ cư trú: 30/36 (số cũ) TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2/ Ông Lê V E (có mặt)

3/ Bà Trần T N (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Trần T N: Ông Nguyễn V T; Địa chỉ cư trú: 34/15 PVC, Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2020, có mặt).

4/ Ông Lê Th T

5/ Ông Hà T Tr

6/ Bà Lê Ng A

7/ Ông Lê Th Ng

Cùng địa chỉ cư trú: 304/19 NTH (số cũ 30/39 TQĐ), Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng vắng mặt).

8/ Bà Phạm Thị M L; Địa chỉ cư trú: 304/19 NTH (số cũ 30/39 TQĐ), Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

9/ Bà Trần Thị P A (vắng mặt).

10/ Ông Phạm Tuấn P (chết năm 2010)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Tuấn P:

10.1/ Bà Phạm Trần P G

10.2/ Ông Phạm Trần B Đ

10.3/ Trẻ Phạm Trần Kh G (sinh năm 2004)

Cùng địa chỉ cư trú: 30/36 (số cũ) TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị P A là người đại diện theo pháp luật của các ông, bà Phạm Trần P G, ông Phạm Trần B Đ và trẻ Phạm Trần Kh G (vắng mặt).

11/ Ông Trương Võ Phi Long A V; Địa chỉ cư trú: 18 Đường số 23, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

12/ Phòng Công chứng số 01 Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ trụ sở: 97 Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

13/ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ trụ sở: 86 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

14/ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ trụ sở: 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị B V; Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận (Giấy ủy quyền số 18723/VPĐK-KTTT ngày 04/12/2017, xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần T N, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Th H đề ngày 10/10/2006 và trong quá trình tố tụng, bà Trần Thị Đ T là người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:

Năm 2004, bà Nguyễn Thị Th H quen biết ông Trương Võ Phi Long A V. Biết bà Th H có nhu cầu mua nhà, ông A V đã giới thiệu bà Th H gặp bà Phạm Vũ A T để mua nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Căn nhà số 30/24 TQĐ”) của bà A T. Sau khi xem nhà, bà Th H đồng ý mua căn nhà trên với giá 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng). Ngày 22/8/2005, bà Th H và bà A T xác lập Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 21598, Quyền số 08TP/CC-SCC/HĐ lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, mua bán đối với Căn nhà số 30/24 TQĐ. Bà Th H đã hoàn tất thủ tục mua bán căn nhà trên theo quy định pháp luật, đã chịu các khoản thuế và đã giao đủ tiền mua nhà cho bà A T. Tuy nhiên, nhiều lần bà Th H yêu cầu bà A T giao nhà nhưng bà A T không thực hiện, đưa ra lý do trước đây bà A T mua căn nhà nêu trên của bà Trần T N, việc mua bán nhà đã xong nhưng bà T N chưa giao nhà cho bà A T. Tại thời điểm này, bà Th H mới biết căn nhà trên bà A T mua của bà T N nhưng chưa bàn giao nhà. Bà Th H khởi kiện yêu cầu bà Phạm Vũ A T giao căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà và yêu cầu những người đang cư trú trong căn nhà trên ra khỏi nhà để bà được nhận nhà.

Bị đơn - bà Phạm Vũ A T trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà, thông qua ông Trương Võ Phi Long A V bà được biết bà Trần T N cần bán Căn nhà số 30/24 TQĐ. Sau khi xem nhà, bà đồng ý mua căn nhà nêu trên do bà T N đứng tên chủ sở hữu với giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Ngày 17/12/2004, bà và bà T N ký Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 032441, Quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, mua bán đối với Căn nhà số 30/24 TQĐ. Sau khi ký hợp đồng, tại Phòng Công chứng bà đã giao cho bà T N 250.000.000 đồng, số còn lại 50.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào giao nhận nhà sẽ trả hết. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất thủ tục mua bán căn nhà trên theo quy định pháp luật, bà T N không chịu giao nhà cho bà. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà T N giao nhà nhưng bà T N không thực hiện. Bà đề nghị bà T N nếu không giao nhà thì trả lại tiền cho bà và hủy hợp đồng mua bán nhà nhưng bà T N không đồng ý. Do bà T N không giao nhà và cần tiền để trả Ngân hàng nên ngày 22/8/2005 bà bán căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Th H đúng như nguyên đơn trình bày với giá 360.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền. Sau khi bà Th H hoàn tất thủ tục mua bán theo quy định pháp luật, bà vẫn chưa giao nhà cho bà Th H được vì bà T N không giao nhà cho bà. Bà yêu cầu bà T N và những người đang ở trong Căn nhà số 30/24 TQĐ giao căn nhà trên để bà bàn giao cho bà Th H. Bà sẽ trả hết 50.000.000 đồng còn lại cho bà T N. Quá trình hòa giải, ông Lê V Đại diện bà T N cho rằng ông A V lừa dối bà T N và bà Trần Thị P A là không có cơ sở. Việc bà T N ký hợp đồng mua bán căn nhà trên cho bà đã thực hiện tại Phòng Công chứng và Công chứng viên đã thực hiện theo quy định pháp luật.

Bà Trần T N có ông Lê V E đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2003, vợ chồng bà Trần Thị P A, ông Phạm Tuấn P hỏi vay của bà Trần T N một số tiền nhưng do không có tiền cho vay nên bà T N đã đồng ý đưa giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn nhà số 30/24 TQĐ để bà P A thế chấp Ngân hàng vay tiền. Khi vay được tiền Ngân hàng, bà T N đã lấy tiền đó cho bà P A vay lại. Khi đáo hạn Ngân hàng, bà P A và ông Phương yêu cầu bà T N đến Phòng Công chứng ký giấy đáo hạn. Đến Phòng Công chứng, bà T N có ký vào một số giấy tờ với bà A T. Một thời gian sau, bà A T, ông A V gặp bà T N yêu cầu giao Căn nhà số 30/24 TQĐ cho bà A T chứ không phải ký giấy đáo hạn Ngân hàng như bà P A và ông Phương nói lúc ban đầu. Ông V E cho rằng bà T N đã bị lừa dối trong việc mua bán Căn nhà số 30/24 TQĐ. Ông V E đại diện bà T N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ở xác lập giữa bà Trần T N với bà Phạm Vũ A T. Bà P A và ông Phương có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cho bà A T để bà A T trả lại cho bà Th H.

Bà Trần Thị P A - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Năm 2003, bà Trần T N có cho vợ chồng bà mượn giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn nhà số 30/24 TQĐ để thế chấp Ngân hàng vay tiền. Bà đã cùng bà T N đến Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn vay tiền. Khi vay được tiền, bà T N lấy 50.000.000 đồng, số tiền còn lại bà P A lấy. Khi hết hạn, Ngân hàng không cho bà T N vay tiếp, do đó bà đã nhờ ông A V giải chấp để vay Ngân hàng khác. Sau khi thỏa thuận, ông A V sẽ cho bà T N vay 250.000.000 đồng. Khi hai bên đến Phòng Công chứng làm thủ tục, bà được biết ông A V yêu cầu bà T N ký một số giấy tờ, ông A V nói ký hợp đồng mua bán căn nhà số 30/24 TQĐ để hợp thức hóa việc vay tiền và bà T N đã ký. Sau khi ký xong, xuống căn tin uống nước, tại đây ông A V và bà A T đã giao cho bà T N số tiền 200.000.000 đồng. Thực tế, trên giấy tờ là 250.000.000 đồng. Số còn lại 50.000.000 đồng ông A V, bà A T nói trừ vào tiền lời và chi phí. Nhận tiền xong, bà và bà T N đã giao toàn bộ bản chính giấy tờ căn nhà trên cho bà A T và ông A V gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bản vẽ hiện trạng, giấy phép sửa chữa nhà, tờ khai chuyển dịch tài sản của căn nhà số 30/24 TQĐ.

Ông Phạm Tuấn P - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông là chồng của bà Trần Thị P A là em cô cậu với bà Trần T N. Việc bà T N và bà P A cho nhau mượn giấy tờ nhà để thế chấp vay tiền như thế nào ông không biết, việc bà T N bán nhà ông cũng không biết. Ông không chịu trách nhiệm về việc mượn tiền của bà P A. Việc ông Lê V E đại diện theo ủy quyền của bà T N cho rằng ông và bà P A có trách nhiệm trả tiền cho bà A T để bà A T trả lại cho bà Th H, ông không đồng ý. Ông V E không có liên quan đến căn nhà vì giữa ông V E và bà T N tại thời điểm đó đã ly hôn, ông V E đã có vợ khác, hơn nữa căn nhà trên là tài sản riêng của bà T N.

Ông Trương Võ Phi Long A V - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông không biết ai đã cho bà T N vay tiền để giải chấp Ngân hàng. Ông được một người đàn ông giới thiệu cho biết bà T N cần bán căn nhà số 30/24 TQĐ. Sau đó, ông và bạn là bà Phạm Vũ A T đến để xem nhà, khi đến thì gặp bà P A. Qua trao đổi, bà P A giới thiệu bà là em của chủ nhà, chủ nhà bán căn nhà trên với giá 300.000.000 đồng. Bà A T đồng ý mua, sau đó ông và bà A T yêu cầu gặp chủ nhà là bà T N. Khi gặp nhau, bà T N nói bà giao hết cho bà P A quyết định việc mua bán. Hai bên thỏa thuận xong việc mua bán, ông được hưởng 2% tiền môi giới trên giá mua bán là 6.000.000 đồng. Sau đó, ông cùng bà T N, bà P A, bà A T đến Phòng Công chứng làm hợp đồng mua bán căn nhà trên. Ngoài ra ông không biết gì khác.

Các ông bà Lê Th Ng, Lê Ng A, Lê Th T, Hà T Tr, Phạm Thị Lệ hiện đang cư trú tại căn nhà số 30/24 TQĐ là con và con rể của bà Trần T N yêu cầu bà Th H và bà A T trả lại giấy tờ căn nhà cho gia đình và yêu cầu Cơ quan Điều tra làm rõ việc mua bán căn nhà trên giữa bà A T với bà T N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2009/DS-ST ngày 12/8/2009 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th H về việc buộc bà Phạm Vũ A T giao căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận cho bà Nguyễn Thị Th H.

Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Vũ A T buộc bà Trần T N và các ông bà Lê V E, Lê Th Ng, Lê Ng A, Lê Th T, Hà T Tr và Phạm Thị M L giao căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận cho bà Phạm Vũ A T để bà A T giao nhà cho bà Th H.

Buộc bà Trần T N và các ông bà Lê V E, Lê Th Ng, Lê Ng A, Lê Th T, Hà T Tr và Phạm Thị M L giao căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận cho bà Nguyễn Thị Th H ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần T N có ông Lê V E đại diện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà có công chứng số 032441 ngày 17/12/2004 đối với căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận giữa bà Trần T N và bà Phạm Vũ A T.

Buộc bà Phạm Vũ A T trả cho bà Trần T N 50.000.000 đồng tiền mua nhà còn thiếu ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Dành cho bà Trần T N quyền khởi kiện bà Trần Thị P A và ông Phạm Tuấn P để tranh chấp hợp đồng vay tài sản ở vụ án khác khi có yêu cầu.

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

Ngày 21/8/2009, bà Trần T N nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng bà Trần Thị P A và bà Phạm Vũ A T lừa dối chiếm đoạt căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận của bà. Toàn bộ số tiền vay 200.000.000 đồng bà P A sử dụng. Số tiền 50.000.000 đồng còn lại bà không nhận vì không bán nhà.

Tại thời điểm mua bán, giá nhà là 800.000.000 đồng, bà không thể bán với giá 250.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 592/2010/DSPT ngày 20/5/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” là đúng quy định pháp luật nhưng trong quá trình thu thập chứng cứ không tiến hành định giá nhà, không triệu tập các đương sự ở trong căn nhà số 30/24 TQĐ là ông Ng, ông T, ông A, bà L, ông Tr tham gia hòa giải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đã tuyên xử: Hủy Bản án sơ thẩm số 220/2009/DS-ST ngày 12/8/2009 và Thông báo sửa chữa bổ sung bản án số 11/TB-TA ngày 20/8/2009 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Th H, bị đơn bà Phạm Vũ A T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị P A, ông Phạm Tuấn P bà Trần T N và các ông bà Lê V E, Lê Th Ng, Lê Ng A, Lê Th T, Hà T Tr và Phạm Thị M L. Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận giải quyết lại vụ án.

Ngày 12/9/2011, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận ban hành Quyết định số 197/2011/QĐST-DS chuyển vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà nêu trên đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P A đang cư trú ở nước ngoài.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý sơ thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà nêu trên, số thụ lý 423/2011/TLST-DS ngày 10/11/2011.

Trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết lại vụ án:

Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Th H có bà Trần Thị Đ T đại diện theo ủy quyền, yêu cầu bà Phạm Vũ A T thực hiện hợp đồng mua bán nhà xác lập giữa hai bên đã được công chứng số 21598 ngày 22/8/2005 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, bàn giao căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận cho nguyên đơn. Còn phần đất phía ngoài căn nhà gần mặt đường có diện tích 12,6m² vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Trần T N. Yêu cầu bà Trần T N và những người hiện tại đang cư trú tại căn nhà nêu trên có nghĩa vụ bàn giao lại căn nhà cho nguyên đơn.

Bị đơn - bà Phạm Vũ A T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ án nhưng đều vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Trần T N có ông Lê V E đại diện theo ủy quyền có yêu cầu độc lập:

1/ Hủy hợp đồng mua bán nhà xác lập giữa bên bán bà Trần T N với bên mua bà Phạm Vũ A T đối với căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh bởi việc mua bán này bà T N bị lừa dối, bà T N không bán nhà cho bà A T, chỉ vay tiền của bà A T nhưng bà A T buộc ký giấy mua bán nhà.

2/ Hủy hợp đồng mua bán nhà đã được công chứng số 21598 ngày 22/8/2005 tại Phòng Công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh xác lập giữa bên bán bà Phạm Vũ A T với bên mua bà Nguyễn Thị Th H đối với căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, lý do hợp đồng mua bán nhà giữa bà T N với bà A T bị lừa dối nên vô hiệu và hợp đồng mua bán nhà giữa bà A T với bà Th H cũng bị vô hiệu.

3/ Buộc bà Phạm Vũ A T và bà Nguyễn Thị Th H phải giao trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất của căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần T N.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Th H, bà T N không đồng ý giao căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận cho bà Th H và không đồng ý bà Th H trả thay bà A T số tiền mua nhà còn thiếu 50.000.000 đồng.

Các ông bà Lê Th Ng, Lê Ng A, Lê Th T, Hà T Tr có ông Lê V Edại diện theo ủy quyền trình bày có cùng ý kiến và yêu cầu với bà Trần T N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Bà Phạm Thị L vợ ông Lê Th T đã ly hôn với ông Tấn vào khoảng năm 2012. Theo ông Lê V Elà đại diện theo ủy quyền của ông Lê Th T trình bày bà Lê không còn ở tại căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị P A đồng thời bà Anh là đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Trần Kh G, hiện đang cư trú ở nước ngoài không rõ địa chỉ, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Trần P G và ông Phạm Trần B Đ (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Tuấn P chết năm 2010), hiện đang cư trú ở nước ngoài không rõ địa chỉ, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Trương Võ Phi Long A V, có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Văn Phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 551/2018/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, các Điều 37, 38, 147, 227, 228, 259, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 134, 256, 443, 444, 447, 450 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Áp dụng các Điều 248, 451, 454 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính Phủ về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự,

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Th H có bà Trần Thị Đ T đại diện theo ủy quyền về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Vũ A T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Trần T N và những người hiện đang sinh sống, thuê ở trọ tại căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao, trả nhà cho bà Nguyễn Thị Th H.

1.1/ Buộc bị đơn bà Phạm Vũ A T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Trần T N, ông Lê Th Ng, Lê Ng A, Lê Th T, ông Hà T Tr là con của bà T N và những người hiện đang thuê ở trọ, sinh sống tại căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao, trả cho bà Nguyễn Thị Th H nguyên trạng căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà ở số 0615/GCN-UB ngày 18/4/1990 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Th H tại Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận theo quyền số 41, tờ số 1424 ngày 29/12/2005; và Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/8/2014, số hợp đồng 119326/ĐBĐĐ, Phòng Quản lý đô thị quận Phú Nhuận đã kiểm tra bản vẽ ngày 12/12/2014.

1.2/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Th H hỗ trợ bà Trần T N số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) để di dời tìm chỗ ở mới và bà Nguyễn Thị Th H đồng ý hoàn trả cho bà Trần T N giá trị quyền sử dụng đất tăng qua đo vẽ là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), tổng cộng hai khoản là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày bà Trần T N có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Nguyễn Thị Th H chậm thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà Th H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3/ Thi hành việc giao nhà và giao tiền khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần T N về việc: Hủy hợp đồng mua bán nhà được xác lập giữa bên bán là bà Trần T N với bên mua là bà Phạm Vũ A T, đã được Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/12/2004, số công chứng 032441, quyền số 13TP/CC –

SCC/HĐGD, đối với căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy hợp đồng mua bán nhà được xác lập giữa bên bán là bà Phạm Vũ A T với bên mua là bà Nguyễn Thị Th H, đã được Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/8/2005, số công chứng 21598, quyển số 8 TP/CC – SCC/HĐ đối với căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần T N về việc buộc bà Nguyễn Thị Th H phải giao trả cho bà các giấy tờ thuộc về căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Trần T N được quyền khởi kiện bà Phạm Vũ A T theo quy định pháp luật để đòi tiền bán nhà bà A T còn thiếu; Khởi kiện bà Trần Thị P A theo quy định pháp luật để tranh chấp hợp đồng vay tài sản khi bà T N có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/5/2018, bà Trần T N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị Đ T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn V T là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - bà Trần T N, không thay đổi, bổ sung đơn kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Ông Lê V E là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng yêu cầu với ông Thiện.

Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến và các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận các đương sự trình bày như sau:

Ông Nguyễn V T trình bày:

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị P A xác định, bà P A và bà Trần T N là chị em họ, nên bà P A có mượn giấy tờ căn nhà 30/24 TQĐ, thế chấp cho bà Phạm Vũ A T để vay tiền, không có việc mua bán nhà giữa bà Trần T N và bà A T. Việc bà T N và bà A T ký hợp đồng mua bán nhà ngày 17/12/2004 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh là do bị bà P A và bà A T lợi dụng tình trạng bệnh của bà T N (bà T N bị bệnh nặng tai từ lâu, có hồ sơ bệnh án kèm theo). Bằng chứng là tại hợp đồng mua bán nhà viết tay lập ngày 16/12/2004 giữa bà T N và bà A T có quy định về thời gian trả lại số tiền mà bà A T đã giao trước. Do đó, hợp đồng mua bán nhà giữa bà T N và bà A T lập tại Phòng Công chứng số 1 là vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th H, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T N.

Bà Trần Thị Đ T: Việc mua bán nhà giữa bà T N và bà A T, giữa bà A T và bà Nguyễn Thị Th H là hợp pháp, ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lê V E xác định căn nhà 30/24 TQĐ là của bà T N. Ông đồng ý với lời trình bày và yêu cầu mà ông Thiện đã nêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1/ Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Trần T N làm trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

2/ Về nội dung kháng cáo: Xét thấy, hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần T N với bà Phạm Vũ A T và giữa bà A T với bà Nguyễn Thị Th H có hình thức, nội dung đúng theo quy định của pháp luật. Bà T N cho rằng bản chất sự việc là bà cho bà Trần Thị P A mượn giấy tờ nhà để vay tiền của bà A T, nhưng bà T N không xuất trình được chứng cứ để chứng minh. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th H, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T N là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T N không xuất trình được chứng cứ nào mới, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần T N làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần T N, nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào Giấy phép công nhận quyền sở hữu số 0615/GCN-UB ngày 18/4/1990 của UBND quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ ngày 16/5/1990 (các bút lục 1146-1148), có cơ sở xác định căn nhà số 30/24 TQĐ thuộc quyền sở hữu của bà Trần T N.

[2.2] Xét Hợp đồng mua bán nhà ở được công chứng số 03244, quyển số 13 ngày 17/12/2004, giữa bà Trần T N và bà Phạm Vũ A T, nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng này được lập thành văn bản, có chứng thực của công chứng viên, nên phù hợp với quy định tại Điều 443 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng:

Hợp đồng thể hiện, bà T N bán cho bà A T, căn nhà số 30/24 TQĐ; căn nhà có tổng diện tích sử dụng 66,24m², diện tích xây dựng 35,9m², kết cấu tường gạch,

sàn gỗ, mái tôn, số tầng 02, diện tích đất ở hình thức sử dụng riêng 35,9m²; giá mua bán toàn bộ căn nhà là 300.000.000 đồng. Tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng xác định Năm nhìn nhận đã nhận trước số tiền 250.000.000 đồng do Thư giao. Hai bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu, bà A T giao hết số tiền còn lại cho bà T N.

Từ ngày 06/7/2005 đến ngày 13/7/2005, bà A T đã tiến hành nộp lệ phí trước bạ, đăng ký thay đổi chủ sở hữu nhà tại UBND quận Phú Nhuận. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên có quy định rõ đối tượng, giá cả, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, người mua đã hoàn tất thủ tục đăng ký sở hữu đúng theo quy định tại Điều 444 Bộ luật Dân sự năm 1995. Do đó, bà A T đã là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà 30/24 TQĐ tại thời điểm hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu. Việc bà T N không giao nhà cho bà A T là vi phạm nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng và Điều 447 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn V T là người đại diện hợp pháp của bà T N viện dẫn hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay giữa bà T N và bà A T ngày 16/12/2004; cung cấp hồ sơ bệnh án của bà T N và cho rằng, bản chất của sự việc là bà P A mượn hồ sơ nhà của bà T N, thế chấp, vay tiền của bà A T và bà T N bị lừa. Xét thấy, ngoài lời trình bày ra, ông Thiện không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Hồ sơ bệnh án của bà T N chỉ thể hiện, bà T N bị nặng tai từ lâu, nhưng không xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà T N là người bị khiếm khuyết về thể chất, tinh thần.

Về nội dung của hợp đồng giấy tay, nhận thấy: Bà T N bán nhà số 30/24 TQĐ cho bà A T, với giá 300.000.000 đồng; ngay sau khi ký hợp đồng, bà A T phải trả trước cho bà T N 250.000.000 đồng, bà T N giao toàn bộ bản chính hồ sơ nhà cho bà A T; trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà tại công chứng, bà A T không được quyền trước bạ và đăng bộ căn nhà trên, nếu bà T N phát hiện bà A T Trước bạ và đăng bộ nhà qua tên bà A T thì số tiền bà A T đưa sẽ thuộc về bà T N, coi như bà A T mất trắng số tiền đã đưa trước; ngược lại nếu quá 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này tại công chứng, nếu bên bà T N không giao nhà và cũng không hoàn trả đủ tiền cho bà A T 280.000.000 đồng thì bà A T sẽ tiến hành tiếp thủ tục còn lại của căn nhà: đóng thuế trước bạ và đăng bộ sang tên theo quy định pháp luật hiện hành để lấy nhà; trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà tại công chứng, nếu bà T N thương lượng với bà A T hoàn trả đủ số tiền đã nhìn nhận của bà A T là 280.000.000 đồng thì hai bên cùng ra công chứng thanh lý hợp đồng mua bán nhà. Xét thấy, đây là giao dịch dân sự có điều kiện được quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 1995. Thực hiện giao dịch dân sự có điều kiện này, ngày 17/12/2004 hai bên đã tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng, bà T N thừa nhận đã nhận 250.000.000 đồng và đã giao giấy tờ nhà cho bà A T. Quá 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tại công chứng, bà T N không giao nhà và cũng không hoàn trả đủ cho bà A T số tiền 280.000.000 đồng để thanh lý hợp đồng mua bán nhà. Trên thực tế, hơn sáu tháng sau kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng Công chứng, ngày 06/7/2005, bà A T mới tiến hành nộp lệ phí trước bạ, ngày

13/7/2005, bà A T tiến hành đăng bộ căn nhà là đúng thỏa thuận của hai bên và đúng quy định pháp luật.

Do đó, ý kiến này của ông Thiện là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Xét Hợp đồng mua bán nhà ở được công chứng số 21598, quyền số 8 ngày 22/8/2005, giữa bà Phạm Vũ A T và bà Nguyễn Thị Th H nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng này được lập thành văn bản, có chứng thực của công chứng viên, nên phù hợp với quy định tại Điều 443 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng: Bà A T bán căn nhà số 30/24 TQĐ cho bà Th H với hiện trạng như đã nêu trên, với giá 360.000.000 đồng; ngày 22/8/2005, bà A T đã nhận đủ tiền bán nhà; ngày 23/12/2005, bà Th H đã nộp lệ phí trước bạ căn nhà và ngày 29/12/2005, bà Th H đã đăng ký cập nhận thay đổi chủ sở hữu nhà tại UBND quận Phú Nhuận. Do đó, bà Th H là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà theo quy định tại Điều 444 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Từ những phân tích trên, xét thấy, hợp đồng mua bán căn nhà số 30/24 TQĐ được xác lập giữa bà T N với bà A T và giữa bà A T với bà Th H thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc bà T N yêu cầu hủy hai hợp đồng mua bán nhà nêu trên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với số tiền mua nhà, bà A T còn thiếu bà T N 50.000.000 đồng, trước đây bà A T trình bày đồng ý trả cho bà T N khi bà T N giao nhà. Trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết lại vụ án, ông V E đại diện ủy quyền của bà T N xác định bà T N không yêu cầu đòi bà A T trả số tiền 50.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Th H, bà T N không đồng ý giao nhà số 30/24 TQĐ cho bà Th H và cũng không đồng ý bà Th H trả thay bà A T số tiền mua nhà còn thiếu là 50.000.000 đồng vì bà T N không bán nhà cho bà A T. Do bà T N không có yêu cầu đòi bà A T trả số tiền mua nhà còn thiếu 50.000.000 đồng trong vụ án này, nên bản án sơ thẩm không xem xét và dành cho bà T N quyền khởi kiện bà A T bằng vụ án khác, để yêu cầu bà A T trả lại số tiền mua nhà còn thiếu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th H, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T N là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T N không xuất trình được chứng cứ nào mới, do đó kháng cáo của bà T N là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà T N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bà T N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần T N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 551/2018/DS-ST, ngày 04/5/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, các Điều 37, 38, 147, 227, 228, 259, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 134, 256, 443, 444, 447, 450 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Áp dụng Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính Phủ về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự,

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th H, do bà Trần Thị Đ T đại diện theo ủy quyền, về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Vũ A T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Trần T N và những người hiện đang sinh sống, thuê ở trọ tại căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao, trả nhà cho bà Nguyễn Thị Th H.

Buộc bị đơn bà Phạm Vũ A T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Trần T N, ông Lê Th Ng, Lê Ng A, Lê Th T, ông Hà T Tr là con của bà T N và những người hiện đang thuê ở trọ, sinh sống tại căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Th H nguyên trạng căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà ở số 0615/GCN-UB ngày 18/4/1990 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Th H tại Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận theo quyền số 41, tờ số 1424 ngày 29/12/2005; và Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/8/2014, số hợp đồng 119326/ĐBĐĐ, Phòng Quản lý đô thị quận Phú Nhuận đã kiểm tra bản vẽ ngày 12/12/2014.

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Th H, về việc hỗ trợ bà Trần T N số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng để di dời tìm chỗ ở mới và bà Nguyễn Thị Th H đồng ý hoàn trả cho bà Trần T N giá trị quyền sử dụng đất tăng qua đo vẽ là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, tổng cộng hai khoản là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày bà Trần T N có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Nguyễn Thị Th H chậm thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà Th H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc giao nhà và giao tiền được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần T N, về việc: Hủy hợp đồng mua bán nhà được xác lập giữa bên bán là bà Trần T N với bên mua là bà Phạm Vũ A T, đã được Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/12/2004, số công chứng 032441, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD, đối với căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy hợp đồng mua bán nhà được xác lập giữa bên bán là bà Phạm Vũ A T với bên mua là bà Nguyễn Thị Th H, đã được Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/8/2005, số công chứng 21598, quyền số 8 TP/CC-SCC/HĐ đối với căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần T N về việc buộc bà Nguyễn Thị Th H phải giao trả cho bà các giấy tờ thuộc về căn nhà số 30/24 TQĐ, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Bà Trần T N được quyền khởi kiện bà Phạm Vũ A T theo quy định pháp luật để đòi tiền bán nhà bà A T còn thiếu; Khởi kiện bà Trần Thị P A theo quy định pháp luật để tranh chấp hợp đồng vay tài sản khi bà T N có yêu cầu.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho bà Trần T N 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo biên lai thu số 44545 ngày 16/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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