

Bản án số: 509/2020/DS-PT
Ngày: 12/6/2020.
V/v tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ

**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 Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Phạm Thị Kim.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong ngày 11 và 12 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 530/2019/DS – ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2553/2020/QĐPT – DS ngày 20 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959. (có mặt)

Địa chỉ: 239 THĐ, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị H, sinh năm 1955. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

2.1. Ông Võ Hùng V, sinh năm 1961. (có mặt)

2.2. Ông Trương Quốc T, sinh năm 1989. (có mặt)

2.3. Bà Võ Thị Kiều S, sinh năm 1991. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 247/102 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 27/10/2016)

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

3.1. Ông Trần Minh V1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 239 THĐ, Phường MB, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Đoàn Ngọc P, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 247/102 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Trần Minh H1, sinh năm 1975.

3.4. Bà Phạm Thị Thu C, sinh năm 1977.

3.5. Bà Trần Thị Ngọc H2, sinh năm 1981.

3.6. Bà Trần Phạm Trúc P1, sinh năm 1998.

3.7. Bà Trần Ngọc P2, sinh năm 2001.

3.8. Trẻ Trần Phạm Hoài N1, sinh năm 2005.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Hoài N1: Ông Trần Minh H1 và bà Phạm Thị Thu C.

3.9. Trẻ Trần Ngọc H3, sinh năm 2003.

3.10. Trẻ Trần Ngọc H4, sinh năm 2011.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Ngọc H3 và Ngọc H4: Bà Trần Thị Ngọc H2.

3.11. Trẻ Trần Hữu T1, sinh năm 2018.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Hữu T1: Bà Trần Ngọc P2.

Cùng địa chỉ: 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Ủy ban nhân dân Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 270 BT, Phường M, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu V2, sinh năm 1983.

Đại chỉ: 270 BT, Phường M, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2017) (có đơn xin vắng mặt)

Người làm chứng: Bà Đoàn Ngọc D, sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: 247/102 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các biên bản lời khai lập tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào ngày 22/02/2013, bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn H5, bà Phan Thị H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 001635, quyền số 01TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng C, theo đó bà N đã mua căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM do ông H5 và bà H là chủ sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1312/2003 do Ủy ban nhân dân Quận MM cấp ngày 30/6/2003) với giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Việc thanh toán tiền mua bán nhà này, bà N đã giao trực tiếp cho bà H số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và bà H đã trực tiếp ký nhận theo Biên nhận mà bà N đã cung cấp cho Tòa án (có người ghi hộ và làm chứng là bà Đoàn Ngọc D).

Việc mua bán nhà giữa bà N và ông H5, bà H đối với căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM là hoàn toàn tự nguyện giữa hai bên, được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Sau đó bà N đã lập thủ tục sang tên sở hữu căn nhà này và đã được Ủy ban nhân dân Quận MM cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BU 359177 ngày 11/9/2014 cho bà N.

Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sở hữu, do chưa có nhu cầu về nhà ở nên bà N đã để cho ông H5 và bà H ở lại trong căn nhà trên. Tại Biên bản hòa giải ngày 21/8/2015 tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận MM giữa bà N và ông H5 thì bà N đã trình bày yêu cầu được lấy lại nhà trên. Trường hợp ông H5 và bà H muốn mua lại nhà thì bà N sẽ bán lại trong thời hạn 02 tháng với giá 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), nếu quá thời hạn mà ông H5, bà H không mua được thì ông H5, bà H phải giao nhà, nhưng quá thời hạn ông H5 và bà H vẫn không có khả năng mua lại.

Ngày 10/7/2016, ông Trần Văn H5 chết. Nay bà N yêu cầu bà Phan Thị H cùng những người đang cư trú tại căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM phải dọn ra khỏi nhà và giao căn nhà trên cho bà N sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như trên. Đồng thời bà N trình bày thêm các vấn đề như sau:

- Bà N có người em trai tên là Nguyễn Quốc N2, tuy nhiên bà N xác định ông N2 không có liên quan gì đến vụ án này. Việc bà Phan Thị H, bà Đoàn Ngọc P có vay mượn tiền của ông N2 thì đó là việc riêng của họ chứ không liên quan gì đến vụ việc tranh chấp đòi nhà giữa bà N với bà H. Việc bà H cho rằng ông Nguyễn Quốc N2 có liên quan đến vụ án là không có căn cứ. Hiện nay bà N cũng không biết ông N2 đăng ký hộ khẩu thường trú và đang cư trú tại đâu. Đồng thời, bà N xác định bà không có tranh chấp gì với bà Đoàn Ngọc P và bà Đoàn Ngọc D, bà P và bà D hoàn toàn không có liên quan đến vụ án này.

- Mặc dù phía bà H không yêu cầu bà N hoàn trả lại chi phí sửa chữa nhà nhưng bà N vẫn tự nguyện hỗ trợ cho bà H số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) về chi phí đã bỏ ra để sửa chữa nhà. Đồng thời, bà N tự nguyện hỗ trợ cho bà H số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) về việc di dời và tìm chỗ ở mới, tổng cộng số tiền hỗ trợ là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

- Trường hợp giữa hai bên hòa giải được thì bà N đồng ý bán lại căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM cho bà H với giá 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Bị đơn, bà Phan Thị H, do ông Võ Hùng V, ông Trương Quốc T và bà Võ Thị Kiều S trình bày:

Việc ông Trần Văn H5 và bà Phan Thị H ký kết Hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM với bà Nguyễn Thị N được xuất phát từ việc bà Đoàn Ngọc P, là cháu của ông H5 và bà H đã vay mượn số tiền 300.000.000 đồng của ông Nguyễn Quốc N2, là em ruột của bà N. Ông H5 và bà H có thể chấp giấy tờ nhà đất của căn nhà trên cho bà N để làm tin chứ trên thực tế ông H5 và bà H không có bán nhà cho bà N. Tất cả các giao dịch vay mượn tiền và ký Hợp đồng mua bán nhà đều thông qua ông Nguyễn Quốc N2. Việc bà N được Ủy ban nhân dân Quận MM cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đối với căn nhà trên là do bà N và ông N2 tự ý làm thủ tục, ông H5 và bà H hoàn toàn không biết.

Ông Trần Văn H5 đã chết ngày 10/7/2016. Nay đối với việc khởi kiện của bà N, yêu cầu bà Phan Thị H phải giao nhà thì bà H không chấp nhận. Trong trường hợp hòa giải thì bà H đồng ý trả lại cho ông N2 400.000.000 đồng, nếu không hòa giải được thì bà H có những yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được Ủy ban nhân dân Quận MM cấp cho bà Nguyễn Thị N đối với căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM.

- Yêu cầu Tòa án triệu tập ông Nguyễn Quốc N2 tham gia tố tụng để làm rõ các tình tiết của vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Trương Quốc T là người đại diện theo ủy quyền của của bà Phan Thị H vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như trên. Đồng thời ông T trình bày thêm các vấn đề như sau:

- Sau khi ký hợp đồng bán nhà cho bà N thì ông H5 và bà H đã được Ủy ban nhân dân Quận MM chấp nhận cho sửa chữa nhà đối với căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM theo Công văn số 672/UBND-QLĐT ngày 27/5/2014. Đồng thời, ông H5 và bà H vẫn là người nộp thuế nhà đất theo các thông báo của Chi cục thuế Quận MM. Những điều này chứng minh trên thực tế là ông H5 và bà H vẫn là chủ sở hữu của căn nhà trên và không có việc mua bán nhà giữa ông H5, bà H và bà N.

- Việc ông H5 và bà H tự bỏ tiền ra để sửa chữa nhà là để phục vụ cho nhu cầu cá nhân và của gia đình, nay ông H5 đã chết, phía bà H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án xử buộc phải giao nhà hay không giao nhà cho bà N thì bà H vẫn không có yêu cầu chiếc tính lại phần giá trị tiền đã bỏ ra để sửa chữa nhà và không yêu cầu bà N hoàn trả lại số tiền này vì trên thực tế không có việc mua bán nhà giữa hai bên.

- Phía bà H không biết hiện nay ông Nguyễn Quốc N2 ở đâu nên không cung cấp được địa chỉ nơi cư trú của ông N2 cho Tòa án.

- Trường hợp hòa giải thì bà H chỉ đồng ý trả thay số tiền nợ của Đoàn Ngọc P cho ông N2 với số tiền là 400.000.000 đồng và yêu cầu bà N hủy Hợp

đồng mua bán nhà đã ký và lập thủ tục chuyển quyền sở hữu lại cho bà H đối với căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM.

- Về việc bà N đề nghị bán lại căn nhà trên với giá 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) thì bà H không có khả năng mua lại với mức giá trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Ngọc P trình bày:

Trước đây bà P có vay của em bà N là ông Nguyễn Quốc N2 số tiền 300.000.000 đồng. Ông N2 ghi trên giấy vay tiền là 300.000.000 đồng, nhưng thực tế bà P chỉ nhận được 258.000.000 đồng. Để đảm bảo cho số tiền vay của bà P, ông Trần Văn H5 và bà Phan Thị H đã ký Hợp đồng bán căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM cho bà Nguyễn Thị N, chứ trên thực tế ông H5 và bà H không có bán nhà cho bà N. Bà P đã đóng tiền lãi 12.000.000 đồng/tháng, đã đóng được gần 02 năm, tại thời điểm đó bà P cũng không biết bà N là ai. Ông H5 và bà H đã giao giấy tờ nhà cho bà P để giao trực tiếp cho ông N2. Việc ông H5 và bà H ký Hợp đồng mua bán nhà này đều là do ông N2 hướng dẫn và chỉ để đảm bảo cho số tiền nợ vay của bà P. Ông N2 bảo rằng khi nào có tiền trả lại thì sẽ hủy Hợp đồng mua bán nhà và trả lại giấy tờ nhà cho bà P nhưng phía ông N2 và bà N đã thông đồng với nhau và tự ý tiến hành sang tên chủ sở hữu đối với căn nhà trên.

- Việc vay tiền của ông N2 và trả lãi cho ông N2 hàng tháng thì bà P đều có ký vào sổ của ông N2 và do ông N2 giữ, nay bà P không có chứng cứ gì để nộp cho Tòa án để chứng minh cho việc vay tiền và trả lãi này. Việc bà N được Ủy ban nhân dân Quận MM cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đối với căn nhà trên là do bà N tự ý làm thủ tục, bản thân bà P, ông H5 và bà H hoàn toàn không biết và không đồng ý với việc này. Bà P yêu cầu Tòa án triệu tập ông Nguyễn Quốc N2 đến Tòa án để làm rõ sự việc.

- Bà P xác định việc vay của ông Nguyễn Quốc N2 300.000.000 đồng là của cá nhân bà P, không liên quan đến mẹ bà P là bà Đoàn Ngọc D và bà D cũng không liên quan gì trong vụ án này. Bà P sẽ có trách nhiệm trả lại số tiền này cho ông N2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh V1 trình bày:

Ông V1 là chồng của bà Nguyễn Thị N, ông V1 xác định căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM đã được chuyển nhượng hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N. Hiện nay căn nhà này đã trở thành tài sản chung của ông và bà N. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V1 thống nhất với tất cả ý kiến và yêu cầu mà bà N trình bày tại Tòa án và bà N có quyền quyết định tất cả mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án. Ông V1 yêu cầu được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ôngg Trần Minh H1, bà Phạm Thị Thu C (đồng thời, ông H1 và bà C là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Phạm Hoài N1); bà Trần Thị Ngọc H2 (đồng thời, bà H2 là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Ngọc H3 và trẻ Trần Ngọc H4); bà Trần

Phạm Trúc P1; bà Trần Ngọc P2 (đồng thời, bà P2 là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Hữu T1) trình bày như sau:

Ông H1, bà C, bà H2, bà P, bà P2 cùng với các em Nam, Hiếu, Huyền, T1 là những người đang cư trú tại căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM. Ông H1, bà C, bà H2, bà P, bà P2 đều cho rằng không có việc mua bán nhà giữa bà N và ông H5, bà H. Tất cả đều có nguyện vọng được giữ lại căn nhà để tất cả mọi người có nơi ở như từ trước đến nay. Ông H1, bà C, bà H2, bà P, bà P2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

Đồng thời, ông H1, bà C, bà P và bà H2 (đồng thời trước đây bà H2 là người đại diện theo pháp luật của bà P2 khi bà P2 chưa đủ 18 tuổi) đã có Đơn ngày 20/10/2017 nộp tại Tòa án nhân dân Quận MM xác định: Về việc sửa chữa nhà tại căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM đã được Ủy ban nhân dân Quận MM cấp phép. Không có việc bán nhà cho bà N và không biết bà N là ai nên không yêu cầu Tòa án chiết tính lại giá trị đã sửa chữa nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Căn cứ Công văn số 07/UBND-TNMT ngày 03/01/2018, Ủy ban nhân dân Quận MM trình bày như sau:

- Việc cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BU 359177 ngày 11/9/2014 đối với căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM cho bà Nguyễn Thị N đứng tên chủ sở hữu là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Trong vụ án này, việc bị đơn là bà Phan Thị H có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BU 359177 ngày 11/9/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị N đối với căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM là do Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ngày 12/3/2014, Ủy ban nhân dân Phường B, Quận MM có nhận được “Giấy đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo công trình” của ông Trần Văn H5 tại địa chỉ số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM. Căn cứ hồ sơ do Ủy ban nhân dân Phường B, Quận MM cung cấp, Ủy ban nhân dân Quận MM đã có văn bản số 672/UBND-QLĐT ngày 27/5/2014, chấp thuận cho ông Trần Văn H5 sửa chữa, cải tạo nhà theo như yêu cầu.

- Tại thời điểm giải quyết hồ sơ cải tạo, sửa chữa nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM thì Ủy ban nhân dân Quận MM không có thông tin về việc căn nhà trên đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N.

Người làm chứng bà Đoàn Ngọc D trình bày:

Đối với Phiếu nhận tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) mà bà N đã cung cấp cho Tòa án thì bà D có ý kiến như sau:

Sau khi con gái của bà D là Đoàn Ngọc P vay của ông Nguyễn Quốc N2 300.000.000 đồng thì ông N2 đã đến nhà bà D để yêu cầu bà D ghi nhận số tiền nợ Phương. Theo yêu cầu của ông N2, bà D đã trực tiếp ghi tên bà Phan Thị H, sinh năm 1954 có nhận của bà Nguyễn Thị N là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Bà Phan Thị H đã trực tiếp ghi “đã nhận”, ký và ghi họ tên. Bản thân bà D ký với tư cách người ghi hộ và làm chứng. Số tiền này bà Phan Thị H ký chỉ để xác nhận lại số tiền 300.000.000 đồng mà Đoàn Ngọc P đã vay của ông N2 mà thôi chứ không phải là nhận tiền bán nhà. Ông N2 yêu cầu bà H phải ký nhận là vì bà H là người đứng tên trên giấy tờ nhà đất đã giao cho ông N2.

Toà án nhân dân Quận MM đã tiến hành hoà giải nhưng không thành nên đã đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 530/2019/DS - ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc đòi nhà cho ở nhờ.

2. Buộc bà Phan Thị H và tất cả những người đang cư trú tại căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Trần Minh H1, bà Phạm Thị Thu C, bà Trần Thị Ngọc H2; bà Trần Phạm Trúc P1, bà Trần Ngọc P2, trẻ Trần Phạm Hoài N1, trẻ Trần Ngọc H3 và trẻ Trần Ngọc H4 và trẻ Trần Hữu T1 phải có trách nhiệm dọn ra khỏi nhà cùng tất cả tài sản, vật dụng và giao căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị N. Việc giao nhà cho bà N được thực hiện sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Trường hợp đến hạn mà bà Phan Thị H và những người nêu trên không tự nguyện thực hiện việc giao nhà thì bà Nguyễn Thị N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện việc cưỡng chế buộc giao nhà.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N hỗ trợ cho bà Phan Thị H chi phí sửa chữa nhà là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và chi phí di dời là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Việc hỗ trợ tiền này sẽ được thực hiện tại thời điểm bà Nguyễn Thị N nhận được căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị H về việc yêu cầu hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BU 359177 ngày 11/9/2014 của Ủy ban nhân dân Quận MM cấp cho bà Nguyễn Thị N đối với căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/12/2019, bị đơn bà Phan Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phan Thị H là ông Võ Hùng V, ông Trương Quốc T cùng thống nhất và thoả thuận về việc giải quyết vụ kiện như sau:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đồng ý bán lại căn đang tranh chấp số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn bà Phan Thị H với giá tiền là 650.000.000 đồng để hai bên chấm dứt vụ kiện, thời gian giao - nhận tiền được ấn định như sau:

+ Ngày 12/6/2020 phía đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phan Thị H, do ông Võ Hùng V, ông Trương Quốc T sẽ giao trực tiếp cho bà Nguyễn Thị N số tiền 400.000.000 đồng (đã giao ngày 12/6/2020)

+ Đến ngày 30/8/2020 bị đơn bà Phan Thị H tiếp tục giao số tiền còn lại là 250.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị N.

Sau khi bà N nhận đủ toàn bộ số tiền 250.000.000 đồng thì bà H được toàn quyền sở hữu cũng như đi làm thủ tục giấy tờ nhà - đất theo quy định pháp luật.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Điều 298, Điều 303, Điều 305 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 tại phiên tòa phúc thẩm về phần thủ tục, phần hỏi, phần tranh luận.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã cùng thống nhất và thoả thuận về việc giải quyết vụ kiện là nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đồng ý bán lại căn đang tranh chấp số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn bà Phan Thị H với giá tiền là 650.000.000đ để hai bên chấm dứt vụ kiện và sau khi nhận đủ số tiền trên thì bà N sẽ sang tên lại nhà cho bà H.

Do đó, đề nghị HĐXX công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 530/2019/DS - ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Phan Thị H có ông Võ Hùng V, ông Trương Quốc T là đại diện theo uỷ quyền cùng với nguyên đơn bà Nguyễn Thị N cùng thống nhất và thoả thuận như sau:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đồng ý bán lại căn đang tranh chấp số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn bà Phan Thị H với giá là 650.000.000 đồng để hai bên chấm dứt vụ kiện, thời gian giao - nhận tiền được ấn định như sau:

+ Ngày 12/6/2020 phía đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phan Thị H, do ông Võ Hùng V, ông Trương Quốc T sẽ giao trực tiếp cho bà Nguyễn Thị N số tiền 400.000.000 đồng (đã giao - nhận xong).

+ Đến ngày 30/08/2020 bị đơn bà Phan Thị H tiếp tục giao số tiền còn lại là 250.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị N.

Sau khi bà N nhận đủ toàn bộ số tiền 250.000.000 đồng thì bà H được toàn quyền sở hữu cũng như đi làm thủ tục giấy tờ nhà - đất của căn nhà trên theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, các đương sự đã đưa ra được sự thoả thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thoả thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện giữa các đương sự về việc thoả thuận như trên. Do đó đề nghị của đại diện VKS về việc sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Nguyễn Thị N và bà Phan Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 ; Điều 300; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 221; Điều 235 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, lệ phí Tòa án;

- Luật thi hành án dân sự; Luật Người Cao Tuổi.

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 530/2020/DS – ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đồng ý chuyển nhượng lại căn nhà đang tranh chấp số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận MM cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BU 359177 ngày

11/9/2014 cho bị đơn bà Phan Thị H với giá tiền là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

* Bị đơn bà Phan Thị H đồng ý thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N tổng cộng số tiền là 650.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lại căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Việc giao - nhận tiền được hai bên thực hiện như sau:

+ Ngày 12/6/2020 phía đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phan Thị H, do ông Võ Hùng V; ông Trương Quốc T sẽ giao trực tiếp cho bà Nguyễn Thị N số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu) (hai bên đã giao - nhận xong).

+ Ngày 30/8/2020 bị đơn bà Phan Thị H tiếp tục giao số tiền còn lại là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị N.

* Sau khi Phan Thị H giao đủ toàn bộ số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị N thì bà N có nghĩa vụ thực hiện việc sang tên căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM đã được Ủy ban nhân dân Quận MM cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BU 359177 ngày 11/9/2014 cho bà Phan Thị H.

* Trong trường hợp bà Nguyễn Thị N không thực hiện việc sang tên căn nhà trên cho bà H sau khi đã nhận đủ số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) thì bà Phan Thị H được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 247/33/30 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H theo quy định của pháp luật.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị H được miễn án phí sơ thẩm về đòi nhà cho ở nhờ, được miễn án phí sơ thẩm về yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Hoàn trả lại cho bà Phan Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0003912 ngày 16/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AD/2012/09760 ngày 04/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Thị H và bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận MM, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận MM, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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



Lê Thị Ngọc Hương