

Bản án số: 397/2022/DS-PT

Ngày: 17- 6 - 2022

V/v Tranh chấp đòi tài sản

**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 Nguyễn Văn Hùng

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Minh Thịnh

Ông Trần Xuân Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Úc Minh Thanh Thúy- 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 Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2022, 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: 668/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sở hữu nhà*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1869/2018/DS-ST ngày 18 tháng 12 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: 530/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2022; giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Xuân C, sinh năm 1954; địa chỉ: 20 C 10.000 Troyes, France, (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1945; địa chỉ: 144/9B đường K, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1. Bà Đào Thị M, (chết ngày 05/10/2021;

2.2. Bà Đào Thị N, sinh năm 1957 (chết năm 2017)

Cùng địa chỉ: 78 đường L, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N, bà M:*

2.2.1. Bà Đào Thị N (chị), sinh năm 1941; địa chỉ: 2855 Senter Rd#79

Sanjoe CA 95111 USA (vắng mặt).

2.2.2. Ông Đào Văn N, sinh năm 1953; địa chỉ: 122/5/6 Đ, Phường 10, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Ngô Đồng H, sinh năm 1975, địa chỉ: Số 378 đường D, Phường 9, Quận 10, TP.HCM.

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

3.1. Bà Đào Thị N (chị), sinh năm 1941; địa chỉ: 2855 Senter Rd#79 Sanjoe CA 95111 USA (vắng mặt).

3.2. Ông Đào Văn A, sinh năm 1975, (vắng mặt);

3.3. Ông Đào Văn D, sinh năm 1987, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 51 đường F, France.

3.4. Bà Đào Hồng Thanh Xuân J, sinh năm 1981; địa chỉ: 9 Rue Du Moulin 54200 N, France, (vắng mặt).

3.5. Bà Đào Hồng H, sinh năm 1990; địa chỉ: 12 Rue Du Plateau 54520 L, France, (vắng mặt).

3.6. Bà Đào Hồng D, sinh năm 1985, (vắng mặt);

3.7. Ông Đào Văn P, sinh năm 1992, (vắng mặt);

3.8. Bà Đào Hồng J, sinh năm 1979, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 51 Rue General Foy 54000 Toul, France, (vắng mặt).

3.9. Ông Đào Văn J, sinh năm 1983; địa chỉ: 20 Rue de la Planche Climent 10000 Troyes F, (vắng mặt).

3.10. Đào Văn N, sinh năm 1953; địa chỉ: 122/5/6 Đ, Phường 10, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

*4. Người làm chứng:*

4.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1958; địa chỉ: 42/31 đường Đ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Bà Lâm Thị O, sinh năm 1955; địa chỉ: 726 Lô Y, đường B, Phường 10, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Bà Phan Thị B, sinh năm 1937; địa chỉ: 83/108 đường Đ, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Bà Phạm Thị G, sinh năm 1942; địa chỉ: 122/5/5 đường Đ, Phường 10, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Tất cả người làm chứng vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Xuân C.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 17/5/2002 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Xuân C và người đại diện của bà C là bà Nguyễn Lan O trình bày:***

**Năm 1980, bà C xuất cảnh định cư tại Cộng hòa Pháp. Chồng bà là ông Đào Văn H cùng cha mẹ chồng và các em chồng sống tại 122/5/6 Đ, Phường 10, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.**

**Năm 1990, bà C về thăm Việt Nam, thấy căn nhà của gia đình chồng chật hẹp, đông người. Bà C thương yêu cha chồng như cha ruột. Thấy cha chồng đã lớn tuổi, cuộc sống khó khăn nên bà có ý định đem tiền về Việt Nam mua nhà.**

Năm 1992, bà C trở về Việt Nam, đem theo tiền để mua nhà. Bà đã nhờ bà Phạm Thị G, địa chỉ số 122/5/5 Tôn Đản, Phường 10, Quận 4 (là chị bà con bên chồng) tìm nhà dùm để bà mua. Bà G cùng bà Bé (chuyên giới thiệu mua bán nhà) đã giới thiệu cho bà mua căn nhà số 78 đường L, Phường 12 Quận 4, với giá 36 lượng vàng SJC. Bà đã mua căn nhà này và nhờ hai em chồng là bà Đào Thị N và bà Đào Thị M đứng tên dùm trong giấy chủ quyền dùm bà, vì bà là Việt kiều không thể đứng tên chủ quyền nhà. Toàn bộ tiền mua nhà và sửa chữa nhỏ căn nhà là của bà C.

Thời gian đầu các chị em không mâu thuẫn nhưng dần dần bà N và bà M đã thể hiện ý định chiếm căn nhà bằng cách không cho ai đến căn nhà này và không cho ai chăm sóc cha chồng.

Nay bà C yêu cầu công nhận căn nhà số 78 đường L, Phường 12, Quận 4 thuộc quyền sở hữu của bà.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2016 và biên bản hòa giải ngày 31/7/2014, ngày 24/4/2018 và lời trình bày trong quá trình tố tụng, các bị đơn bà Đào Thị N (em), bà Đào Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N (em) trình bày:*

Căn nhà số 78 đường L, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà N (em) và bà M mua của ông Hòa, bà Phượng vào năm 1992, khi mua bà Đào Thị N (chị) ở bên Mỹ cho thêm tiền để mua với giá 36 lượng vàng 24K 96%. Khi đi giao dịch thì hai bà đặt cọc 02 lượng vàng, sau đó ra công chứng đưa thêm 16 lượng vàng, còn lại 18 lượng vàng hẹn 01 tháng khi đưa giấy tờ nhà thì đưa tiền và hai bà đã giao tiếp phần còn lại là 18 lượng vàng 9999. Lúc đó ở nhà hai bà đã có 08 lượng vàng, còn thiếu 10 lượng vàng và bà N (em) gọi điện thoại cho bà N (chị) mượn tiền. Do vợ chồng bà C thiếu tiền bà N (chị) nên bà N (chị) yêu cầu ông Đào Văn H (chồng bà C) trả nợ cho bà N (chị) bằng cách phải gửi tiền về Việt Nam cho bà M và bà N (em). Thực tế, bà N (em) chỉ nhận của bà C 20.000 Franc theo lá thư, còn 21 cây gòn để tẩy trang và một số thuốc đem bán được khoảng 900.000 đồng tiền Việt Nam thì bà C nói đem cho một người ở trong xóm (hiện nay đã chết). Khi đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Hòa, bà M và bà N (em) ở từ đó cho đến nay.

Khi đi xem nhà có 03 người là bà N (em), bà Lâm Thị O1 và bà C (bà C và O1 do bà N(em) rủ đi chơi vì bà C mới từ nước ngoài về). Nguồn gốc tiền mua nhà là của chúng tôi (bà N (em) và bà M) để dành và một phần của bà N (chị) gửi về cho. Bà N (em) và bà M) chỉ có 27 lượng vàng, số còn lại do bà N (chị) ở

bên Mỹ kêu vợ chồng Ông H, bà C ở Pháp trả nợ cho bà N (chị) 10 lượng vàng bằng cách chuyển về cho bà N (em). Ông H, bà C đã chuyển về cho bà N (em) 20.000 Franc thông qua người quen ở Pháp đem về. Do không đủ tiền mua nhà nên bà N (em) có mượn của O1 1,8 lượng vàng 24K (96%). Ngoài ra hai bà còn phải gom góp thêm vàng nữ trang của chúng tôi mới đủ mua nhà.

Bà M, bà N (em) và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N (em) không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà C và yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là của hai bà.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N (chị) trình bày:*

Năm 1991, bà về Việt Nam và bàn với gia đình để mua thêm căn nhà để cha mẹ và các em sống tốt hơn vì nhà đang ở quá chật chỉ có 30m<sup>2</sup>. Ngoài số tiền hàng tháng, hàng năm tôi gửi về gia đình thì bà Đào Thị M và Đào Thị Nn (em) đã tích góp nhiều năm cùng với số vàng của riêng hai em gái dành dụm. Tổng cộng số tiền đó là 26 lượng vàng. Hai em gái tôi đã đi xem nhà nhiều nơi và đến năm 1992, em tôi có cho tôi biết có một căn nhà giá 36 lượng vàng tại số 78 đường L, Phường 12, Quận 4 gần nhà cũ của tôi nên bà đồng ý ngay và bà nói thiếu bao nhiêu bà sẽ cho.

Số tiền hai em gái bà tích góp tổng cộng 26 lượng vàng, thiếu 10 lượng và em gái báo cho bà biết. Vì thế, bà đã gọi điện thoại yêu cầu vợ chồng em trai là Đào Văn H và Trần Thị Xuân C ở Pháp gửi trả gấp số tiền về Việt Nam cho hai em gái mua nhà. Do trước đây hai vợ chồng em trai thiếu nợ bà ước tính tổng cộng là trên 10 lượng vàng (gồm tiền và nữ trang). Trước mắt bà chỉ yêu cầu trả gấp 10 lượng vàng gửi về Việt Nam cho hai em gái mua nhà, tuy nhiên vợ chồng em trai tôi chỉ gửi trả về Việt Nam có 20.000 Franc, do vậy vẫn còn thiếu. Vì thế hai em gái của tôi mượn thêm người cháu số vàng 1,8 lượng (sau này tôi đã trả). Với phần thiếu còn lại thì hai em gái tôi sẽ gom góp thêm cho đủ để nhận nhà.

Về quan hệ gia đình tôi là chị lớn có 04 anh em gồm hai trai, hai gái. Trong đó em trai tôi sống ở Pháp đã mất tháng 01/2006, còn em trai thứ hai Đào Văn N hiện đang sống tại căn nhà 122/5/6 Tôn Đức, Phường 10, Quận 4 và hai em gái sống tại nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4.

Bà khẳng định căn nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4 là do hai em gái tôi mua và đứng tên chủ quyền là hợp pháp. Do ở xa không tham dự được nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tôi.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2012, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dao Van Davy trình bày:*

Ông là con của ông Đào Văn H (chết năm 2008) và bà Trần Thị Xuân C. Ông H và bà C chung sống với nhau có 08 người con gồm: Đào Văn A (Đào Văn K), Đào Hồng J (Đào Hồng M), Đào Hồng J, Đào Văn J, Đào Hồng D, Đào Hồng H, Đào Văn P và Dao Van D.

Căn nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4 mà mẹ ông tranh chấp với bà Đào Thị M, Đào Thị N. Ông không biết chính xác ai là người bỏ tiền ra mua. Tôi biết khi cha của tôi kể lại cho tôi có một người cô tên là Đào Thị N ở bên Mỹ bỏ ra mua căn nhà nói trên.

Ý kiến ông là mẹ tôi là bà C đã làm một điều vô lý, vì ông biết chắc chắn lời kể của cha ông là cô N bỏ tiền ra mua nhà, không phải là tài sản của mẹ ông nên ông không có quyền yêu cầu công nhận sở hữu nhà. Hiện tại trên giấy tờ nhà thì hai người cô của ông là Đào Thị N và bà Đào Thị M đứng tên. Ông không có bỏ tiền ra mua nhà nên ông không tranh chấp, không có ý kiến trong việc này.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2011, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dao Van Jean trình bày:*

Ông là con của ông Đào Văn H (chết năm 2008) và bà Trần Thị Xuân C.

Việc ai bỏ tiền ra mua căn nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4 thì ông không biết. Ông nghe em trai của ông là Dao Hong D nói căn nhà này do cha mẹ bỏ tiền ra mua cho ông bà nội ở. Ông nghe mẹ ông nói khi cha về nhà ở thì bà M và bà N không cho vào ở nên mẹ ông khởi kiện đòi lại nhà. Nếu mẹ ông đòi được nhà thì phần của ông ở trong căn nhà giao lại hết cho mẹ ông.

*\* Tại bản tự khai ngày 28/11/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hong Helene Dao trình bày:*

Vụ tranh chấp căn nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4 thì tôi không có nghe tới căn nhà đó và ai đã mua căn nhà. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*\* Tại biên bản hòa giải ngày 29/4/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn N trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của bị đơn. Bà N (chị) bên Mỹ có nói lại là trách nhiệm thì đóng góp trong căn nhà trên nhưng vẫn xác định nhà là của hai người em là bà M và bà N (em).

*\* Tại bản tự khai ngày 07/12/2017, người làm chứng bà Nguyễn Thị Phụng trình bày:*

Vợ chồng bà bán căn nhà 78 đường L, Quận 4 đã lâu nên bà không nhớ việc mua bán. Hiện nay ông Hòa đã mất năm 2014. Đề nghị Tòa không đưa bà vào người làm chứng và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng.

*\* Tại bản tự khai ngày 08/8/2014, người làm chứng bà Lâm Thị OI trình bày:*

Năm 1992, bà là người chứng kiến và cho mượn tiền để đi bà là bà Đào Thị N (em) mua căn nhà 78 đường L. Hôm đặt cọc vàng 2 cây có bà chứng kiến, kể đến là lần hai tại tiệm vàng Đức Tín và lần ba tại tiệm vàng Trung tâm vàng bạc đá quý Quận 4. Toàn bộ việc mua bán là đi của bà bán đồ la mua vàng giao cho chủ tại tiệm vàng có ký nhận của vợ chồng chủ nhà. Trong đó, có số tiền 20.000

Franc do cậu H gửi về trả cho dì bà (Nhuân chị) bên Mỹ và Ông H có nhắn cho bà biết bằng điện thoại. Bà N (em) nhận tiền từ một người ở Thị Nghè, vì số tiền này cũng không đủ nên bà N (em) có mượn của bà 1,8 lượng vàng, sau đó bà N (chị) đã trả cho bà số tiền này. Bà cam đoan lời khai trên là đúng sự thật.

*\* Tại giấy tường trình và xác nhận ngày 22/11/2001, người làm chứng bà Phan Thị Bé trình bày:*

Năm 1992 do chỗ quen biết, Bà G có nhờ bà giới thiệu cho bà C (Việt kiều Pháp) mua một căn nhà khoảng 40 lượng vàng.

Bà thấy ở gần khu vực nhà bà có căn nhà 78 đường L treo bảng bán nhà nên bà đã dắt Bà G đến và sau cùng hai bên thống nhất giá mua bán căn nhà 36 lượng vàng. Bà C yêu cầu chủ nhà bán cho bà C nhưng để cho hai cô em chồng (là hai bà đi theo mà tôi không biết tên) đứng tên trên giấy tờ mua nhà. Bà C nói chủ nhà là bà C là người mua và bà C trả đủ tiền, do bà C là Việt kiều nên không thể đứng tên được. Sau đó, căn nhà đã mua bán xong cho bà C với giá 36 lượng vàng. Bà được chủ nhà (bà bán nhà) cho tôi 01 lượng vàng. Bà xác nhận bà C là người mua căn nhà 78 đường L để cho hai cô em chồng đứng tên dùm.

*\* Tại biên bản làm việc do Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 4 lập ngày 14/11/2001, người làm chứng bà Phạm Thị G trình bày:*

Bà chỉ là người môi giới đề giới thiệu mua căn nhà 78 đường L, bà không biết số tiền mua căn nhà trên là của ai và ai là người trả số tiền đó. Còn về tờ xác nhận mà bà ký ngày 02/11/2001 thì bà nhận sai sót là không đọc kỹ và bà cũng không khẳng định là căn nhà 78 đường L là của ai do bà chỉ là người dẫn đi mua nhà mà thôi

*Tại bản án số 1869/2018/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Căn cứ Điều 164; Điều 167; Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 12 Chương I 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;

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Xuân C về việc yêu cầu công nhận căn nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Xuân C.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24/12/2018, bà Nguyễn Lan O là người đại diện của bà C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị công nhận nhà đất thuộc quyền sở hữu của bà C.

Tại phiên tòa hôm nay, ông H đại diện cho bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Bà C là người gửi tiền vàng về cho bà N (em) và bà M mua nhà. Khi gửi vàng về là 21 lượng vàng nhưng trong thư ghi là 21 cây

goòng, bà C nhờ bà M và bà N (em) đứng tên nhà đất nhưng các bên không làm giấy tờ. Việc trả tiền, vàng cho người bán nhà do bà M và bà N (em) thực hiện.

Ông Hùng trình bày: Không có việc bà C gửi tiền, vàng về mua nhà cho bà C, bà C chỉ gửi 20.000 France về là do bà N chị ở Mỹ yêu cầu vợ chồng bà C trả nợ cho bà N (chị). Quá trình mua nhà trả tiền đều do bà M và bà N (em) thực hiện, tiền, vàng là của hai bà cộng với 1,8 lượng vàng đi vay, tổng cộng là 26 lượng vàng. Đề nghị bác kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng,

Về nội dung kháng cáo: Theo hợp đồng mua bán nhà năm 1992 và hồ sơ mua bán nhà thể hiện bên mua nhà và thanh toán tiền nhà là bà M và bà N (em). Bà C không có chứng cứ về việc nhờ bà M và bà N (em) đứng tên nhà đất cũng như nhờ trả tiền mua nhà. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]- Nguyên đơn bà Trần Thị Xuân C khởi kiện bị đơn bà Đào Thị M, bà Đào Thị N (em), yêu cầu công nhận quyền sở hữu căn nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà C. Đất đã đứng tên Bà Đào Thị M và bà Đào Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy HO 1269/2005 ngày 30/9/2005 do ủy ban nhân dân Quận 4 cấp. Nhà có Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1218/GP ngày 11/9/1992 của ủy ban nhân dân Quận 4 có nội dung: Công nhận ông Thiệu Xuân Hòa, bà Nguyễn Thị Phụng được bán nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4 cho bà Đào Thị M và (em) bà Đào Thị N là sở hữu căn nhà nêu trên.

Bà C cho rằng bà là người mua nhà và trả tiền 36 lượng vàng, do bà là Việt kiều nên bà nhờ bà M và bà N (em) đứng tên giúp trên hợp đồng mua bán và giấy tờ nhà đất.

Các bị đơn bà M, bà N (em) và các thừa kế của bà M, bà N (em) là bà N (chị), ông N không thừa nhận lời trình bày của bà C mà cho rằng nhà đất trên là do bà M và bà N (em) mua, tiền mua nhà là của bà M và bà N (em) 26 lượng vàng, bà N (chị) cho 20.000 France do đòi nợ của vợ chồng bà C và 1,8 lượng vàng do bà N (em) vay của O1, không có việc bà M và bà N (em) đứng tên giúp bà C trên giấy tờ nhà đất như bà C trình bày.

[2]- Theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 25/8/1992 có nội dung: Ông Thiệu Xuân Hòa đồng ý bán đứt căn nhà số 78 Lê Văn Linh, Phường 12, Quận 4 cho bà Đào Thị M với giá 36 cây vàng (gồm 18 cây vàng 9 tuổi 6 và 18 cây vàng 9999). Tổng cộng là 36 cây vàng 24K, bên mua đặt cọc cho bên bán là 2 lượng vàng 24K, còn lại trả tiếp ngay sau khi ủy ban nhân dân Phường 12 Quận 4 ký

giấy mua bán nhà là 16 lượng vàng 24K, số còn lại trả hết, sau khi bên mua có giấy chủ quyền do quận cấp và bàn giao nhà cho bên mua. Thủ tục được tiến hành ngay sau khi đặt cọc tiền mua nhà. Trong thời gian ngắn nhất không kéo dài 30 ngày kể từ ngày 26/8/1992. Bên mua chấp thuận đưa 01 chỉ vàng cho bên bán lo thủ tục giấy tờ hoàn tất.

Ngoài ra, trong hợp đồng ngày 25/8/1992 còn thể hiện ngày 25/8/1992 bà Nguyễn Thị Phụng đã nhận 02 lượng vàng 24K hiệu Đức Trí 9 Tuổi 6 đặt cọc và ngày 28/8/1992 bà Nguyễn Thị Phụng có nhận thêm 16 lượng vàng 24K, tổng cộng trước sau là 18 lượng 24K 9T6. Đồng thời ngày 28/9/1992 bà Nguyễn Thị Phụng đã nhận đủ số vàng còn lại là 18 lượng vàng 4 số 9.

Theo Văn tự mua bán nhà có chứng nhận của ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 4 ngày 26/8/1992 (bên mua) và chứng nhận của ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 4 ngày 27/8/1992 (bên bán) có nội dung: ông Thiệu Xuân Hòa, bà Nguyễn Thị Phụng bằng lòng bán đứt căn nhà số 78 đường L, Phường 12, Quận 4 cho bà Đào Thị M và bà Đào Thị N, sinh năm 1957.

Theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1218/GP ngày 11/9/1992 của ủy ban nhân dân Quận 4 có nội dung: Công nhận ông Thiệu Xuân Hòa, bà Nguyễn Thị Phụng được bán nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4 cho bà Đào Thị M và bà Đào Thị N là sở hữu căn nhà nêu trên.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Bà Đào Thị M và bà Đào Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 19, diện tích 30,7m<sup>2</sup>, tại địa chỉ 78 đường L, Phường 12, Quận 4 và tài sản khác gắn liền với đất: nhà 02 tầng + Lửng, diện tích 30,7m<sup>2</sup>, loại nhà vách gạch, sàn BTCT + gỗ, mái tôn.

Như vậy, trên hợp đồng mua bán nhà đất giữa các bên nêu trên thể hiện người mua nhà, trả tiền nhà là bà M và bà N (em), không có nội dung nào thể hiện bà M và bà N (em) đứng tên giúp bà C trên giấy tờ mua bán nhà đất và không có nội dung nào thể hiện bà C là người mua nhà, trả tiền cho bà Phụng, ông Hòa.

Người làm chứng là O1 cũng thừa nhận có cho bà N (em) mượn vàng mua nhà.

Người làm chứng bà Bé cho rằng bà Bé có đưa Bà G đi xem nhà để mua nhà cho bà C nhưng Bà G không xác nhận nội dung trình bày của bà Bé. Bà G trình bày bà là người môi giới mua bán nhà 78 đường L nhưng Bà G không biết tiền mua nhà là của ai và không biết ai trả tiền nhà.

Từ các chứng cứ trên có đủ căn cứ kết luận nhà 78 đường L trên do bà M và bà N (em) mua của vợ chồng ông Hòa nên thuộc quyền sở hữu của bà M và bà N (em).

[3]- Các lá thư của bà N (em) do bà C đưa ra không có nội dung nào xác thực về việc bà M và bà N (em) đứng tên giúp bà C trên hợp đồng, giấy tờ mua bán nhà đất trên. Bà C không có chứng cứ chứng minh bà là người trả tiền

vàng mua nhà hoặc đưa tiền vàng cho bà M và bà N (em) trả cho bên bán nhà nên yêu cầu khởi kiện của bà C là không có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện của bà C không đưa ra được chứng cứ cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không chấp nhận kháng cáo của bà Oanh; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

Bà M chết trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nên ông N và bà N (chị) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho bà C.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Lan O là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Xuân C; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 1869/2018/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ Điều 164; Điều 167; Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 12 Chương I Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân C về việc yêu cầu công nhận căn nhà 78 đường L, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Xuân C.

2- Về phí, chi phí lập bản vẽ hiện trạng nhà, định giá nhà và ủy thác tư pháp nguyên đơn bà C tự nguyện chịu (đã nộp đủ).

3- Án phí: Bà C phải chịu án phí có giá ngạch và án phí phúc thẩm nhưng miễn án phí có giá ngạch và phúc thẩm cho bà Trần Thị Xuân C.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Xuân C số tiền 4.100.000đ (bốn triệu một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 026727 ngày 24/5/1992 của Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Đào Thị N (chị), sinh năm 1941, ông Đào Văn N là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M và bà N (em) không phải chịu án phí có giá ngạch. Hoàn trả cho ông Đào Văn N số tiền 9.000.000đ (chín triệu đồng) theo biên lai thu số 004679 ngày 17/4/2008 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) (07);

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa**

(đã ký)

**Nguyễn Văn Hùng**