

Bản án số 578/2019/DS-PT
Ngày 15 - 11 - 2019
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu nhà

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

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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Ông Phan Đức Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Mai Thị Thu Trang - 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 Văn Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019 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: 211/2017/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 550/2016/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2017 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 2314/2019/QĐ - PT ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị Kim D (Youkeles D Kim), sinh năm 1945. (vắng mặt)

Địa chỉ: 2960 Holly Springs Rd.NE Marietta G.A 30062, USA.

Địa chỉ: Số 1000 đường Nguyễn Thị Đ, khu phố 3, phường Thi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 21 đường số 7, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nguyệt Th, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: số 74/3E khu phố 5, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 137 đường 3/2, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị Thanh T, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1004 đường Nguyễn Thị Đ, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thảo Vy (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 451/1A đường B, Phường 2, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Bà Đinh Thị Anh T, sinh năm 1990. (vắng mặt)

2. Bà Đinh Thị Anh Th, sinh năm 1996. (vắng mặt)

3. Trẻ Đinh Thị Anh Th2, sinh năm 2004 do bà T giám hộ.

Cùng địa chỉ: số 1004 đường Nguyễn Thị Đ, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lương Thị B, sinh năm 1933. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 12/2 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị B: Ông Dương Thái Ph, sinh năm 1958. (có mặt)

Địa chỉ: số 372/17 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Hồ Thị Đ (L), sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 1089/6/4 đường Nguyễn Thị Đ, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Đ (Lê): Ông Lê Doãn Tuấn, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: số 243 đường Đ, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở A.

Địa chỉ: số 51 đường L, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Ngọc Vân A. (có mặt)

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn - bà Võ Thị Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị Đ (L).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/8/2013 của bà Đinh Thị Kim D (YOUKELES DUNG KIM) và lời trình bày của các đương sự thì nội dung vụ án như sau:

Bà Đinh Thị Kim D (YOUKELES DUNG KIM) là chị ông Đinh Văn Nhật. Ông Nhật là chồng bà Võ Thị Thanh T. Ông Nh chết tháng 6/2013, không để lại di chúc.

Tháng 01/2011, bà D gửi tiền về nhờ vợ chồng ông Nh, bà T đứng tên mua giùm nhà đất tại Việt Nam. Từ tháng 01 năm 2011 đến khoảng tháng 12 năm 2011, bà D đã chuyển tiền nhiều lần cho vợ chồng bà T để mua nhà cụ thể:

- Căn nhà số 12/5 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2 là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng);

- Căn nhà số 12/2 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2 là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Vì muốn 02 (hai) căn nhà liền nhau nên bà D đổi căn nhà số 12/2 này để lấy căn nhà số 12/9 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2 của bà Lương Thị B. Bà D đã bù cho bà B 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và hai bên đã giao nhận nhà xong.

Tháng 6/2013 ông Đinh Văn Nh chết, bà D và bà T tranh chấp.

Bà D cho rằng: Do bà T có ý muốn chiếm đoạt tài sản của bà nên bà khởi kiện yêu cầu công nhận căn nhà số 12/5 và 12/9 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của bà và yêu cầu bà T phải làm thủ tục sang tên chủ quyền 02 căn nhà trên cho bà.

Bị đơn, bà Võ Thị Thanh T trình bày:

Bà là vợ ông Đinh Văn Nh, ông Nh là em ruột bà Đinh Thị Kim D (YOUKELES DUNG KIM). Ông Nh chết tháng 6/2013 không để lại di chúc. Bà và ông Nh sống với nhau có 03 người con: Đinh Thị Anh T, Đinh Thị Anh Th và Đinh Thị Anh Th2. Căn nhà số 12/5 và 12/9 do vợ chồng bà đứng ra mua nhưng là đứng tên giùm cho bà D vì bà D là Việt kiều không đứng tên nhà được. Nay bà đồng ý giao trả cho bà D 02 (hai) căn nhà đó nhưng yêu cầu bà D phải trả toàn bộ số tiền mà bà vay của Quỹ Tín dụng cơ sở An Bình Ph, theo Hợp đồng tín dụng số 22-2013/HĐTDABP ngày 17/01/2013 và trả cho bà Hồ Thị Đ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi theo giấy mượn tiền ngày 18/01/2011. Ngoài ra bà T yêu cầu bà D hỗ trợ cho bà số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để bà nuôi con.

Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph do bà Dương Quỳnh Ng, bà Trần Ngọc Vân A đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/01/2011 Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph và bà Võ Thị Thanh T ký hợp đồng tín dụng số 22-2013/HĐTDABP để cho bà T vay số tiền 292.000.000 đồng (hai trăm chín mươi hai triệu đồng). Bà T thế chấp giấy tờ căn nhà số 12/5 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2. Nay bà D và bà T tranh chấp quyền sở hữu nhà trong đó có căn nhà số 12/5 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở An Bình P có ý kiến như sau: Để tạo điều kiện cho bà T trả nợ, Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở An Bình P đồng ý giảm tiền lãi quá hạn cho bà T, tổng số tiền bà T phải trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở An Bình P là 445.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi lăm

triệu đồng). Khi hoàn tất việc trả tiền thì Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph sẽ trả giấy tờ nhà 12/5 cho bà T.

Bà Hồ Thị Đ do ông Lê Doãn Tuấn đại diện, trình bày:

Ngày 18/01/2011, bà Đ cho bà Võ Thị Thanh T vay số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Bà T đưa giấy tờ căn nhà số 12/9 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2 thế chấp cho bà Đ để vay tiền. Nay bà Đ yêu cầu bà T trả cho bà số tiền vốn và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Bà Lương Thị B trình bày theo các bản tự khai có trong hồ sơ:

Bà là chủ sở hữu căn nhà số 12/9 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2 và bà T là chủ căn nhà số 12/2 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2. Hai bên tiến hành đổi nhà cho nhau: Bà đã nhận căn nhà 12/2 và bà T đã nhận căn nhà 12/9 cùng đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2 nhưng giấy tờ thì chưa hoàn tất. Nay bà yêu cầu bà T có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chủ quyền căn nhà số 12/2 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2 cho bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 550/2016/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Kim D (YOUKELES DUNG KIM).

2. Xác định số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) là tiền mua căn nhà số 12/5 và 12/9 (đổi từ căn số 12/2 lấy căn số 12/9) cùng đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, là của bà Đinh Thị Kim D (YOUKELES DUNG KIM).

3. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2015/QĐ-BPKKTT ngày 09/01/2015:

Bà Võ Thị Thanh T tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà số 12/5 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Bà Nguyễn Thị Nguyệt Th đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Kim D (YOUKELES DUNG KIM) tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà số 12/9 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Võ Thị Thanh T có trách nhiệm trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph số tiền 445.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu bà T không thi hành số tiền trên thì Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi căn nhà số 12/5 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành số tiền trên. Số tiền còn lại (nếu có) bà Đinh Thị Kim D (YOUKELES DUNG KIM) được nhận.

5. Bà Đinh Thị Kim D (YOUKELES DUNG KIM) ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Nguyệt Th, được quyền liên hệ cơ quan thi hành án, phát mãi căn

nhà số 12/9 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm số tiền của bà D được nhận tại Điều 2 nêu trên.

Trường hợp phát mãi căn nhà số 12/9 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cộng với số tiền còn lại sau khi trả nợ cho Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph tại Điều 4 nêu trên, mà số tiền vượt quá 1.550.000.000 đồng (một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng) thì bà D được nhận đủ số tiền tại Điều 2 nêu trên, số còn lại bà Võ Thị Thanh T được nhận.

Trong trường hợp số tiền ít hơn 1.550.000.000 đồng (một tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng) thì bà D được nhận toàn bộ và bà T không phải trả thêm cho bà D.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Đ. Buộc bà Võ Thị Thanh T trả cho bà Đ số tiền 593.800.000 đồng (năm trăm chín mươi ba triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bà Hồ Thị Đ có đơn yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Võ Thị Thanh T chưa thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

7. Bà Hồ Thị Đ có trách nhiệm trả lại cho Võ Thị Thanh T giấy tờ chủ quyền căn nhà số 12/9 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh mang tên bà Lương Thị B.

8. Bà Lương Thị B được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục công nhận chủ quyền căn nhà số 12/2 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Mọi khoản thuế, phí, lệ phí... trong quá trình làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất trên, bà Lương Thị B phải chịu theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình làm giấy tờ chủ quyền căn nhà số 12/2 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh mà có vướng mắc thì bà B và bà T tự giải quyết với nhau. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/6/2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 25/QĐKNPT về việc kháng nghị một phần bản án sơ thẩm nêu trên đề nghị sửa phần thủ tục chuyển đổi và đăng ký quyền sở hữu nhà của bà B và cách tuyên án đối với số tiền thừa thiếu giai đoạn thi hành án đối với bà D, bà T.

Ngày 08/6/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị Đ (L) kháng cáo về việc buộc bà T trả tiền vay cho bà, nhưng không tuyên tài sản để đảm bảo số tiền bà T nợ bà. Nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 06/6/2016, bị đơn - bà Võ Thị Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của bà T về việc các căn nhà trên của bà T mua là không có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của bà Đ đề nghị huỷ bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Tuy nhiên trong phần nhận định tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà T được nhận 2 căn nhà, bà T có trách nhiệm trả lại cho bà D 1.550.000.000 đồng, nhưng phần Quyết định lại tuyên bà D uỷ quyền cho bà Nguyệt liên hệ với cơ quan thi hành án để phát mãi 2 căn nhà nêu trên mà không nêu rõ trong trường hợp bà T không trả được nợ là mâu thuẫn; ngoài ra còn quyết định còn nêu trường hợp phát mãi hai căn nhà trên sau khi trừ các khoản nợ mà vượt quá 1.550.000.000 đồng thì bà D được nhận đủ 1.550.000.000 đồng, số còn lại bà T được nhận, trường hợp ít hơn thì 1.550.000.000 đồng thì bà D được nhận toàn bộ, bà T không phải trả thêm mà không phân tích rõ lý do là chưa thoả đáng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa phần quyết định trên.

Ngoài ra, trong phần quyết định còn tuyên và chấp nhận việc chuyển đổi nhà giữa bà B và bà T và tuyên bà B được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục công nhận chủ quyền đối với căn nhà số 12/2 là không đúng, bởi lẽ yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà của bà B như đã nêu trên không thuộc trách nhiệm giải quyết của Tòa án trong vụ án này. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo quy định tại Điều 33, Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà T có đơn xin xét xử vắng mặt, nên xem như bà T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ hôn nhân và kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Đinh Thị Kim D là chị của ông Đinh Văn Nh. Ông Nh và bà Võ Thị Thanh T là vợ chồng. Tháng 3/2013 ông Nh chết.

Về nguồn gốc hai căn nhà số 12/5 và 12/2 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà D góp tiền về mua, nhờ vợ chồng ông Nhật, bà T đứng tên mua dùm. Cả hai căn nhà đều chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu sang tên cho vợ chồng bà T. Vấn đề này bà T đã thống nhất thừa nhận, nên không cần chứng minh.

Do muốn hai căn liền nhau, nên bà D đã hoán đổi căn nhà số 12/2 này để lấy căn nhà số 12/9 của bà B, hai bên đã giao nhận nhà xong (chưa làm thủ tục).

Về quá trình sử dụng và vay mượn: Trong quá trình quản lý hai căn nhà trên. Ngày 17/01/2011 bà T đã vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph với số tiền 292.000.000 đồng, tài sản đảm bảo là căn nhà số 12/5.

Ngoài ra, bà T có vay của bà Hồ Thị Đ số tiền 400.000.000 đồng và đưa giấy tờ căn nhà số 12/9 thế chấp cho bà Đ.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T cho rằng hai căn nhà trên là tài sản của vợ chồng bà tạo lập, khi mua không đủ tiền nên bà D đã hỗ trợ cho một số tiền.

Xét thấy, lời trình bày của bà D là không có cơ sở. Bởi lẽ, qua các lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm bà T và người đại diện hợp pháp của bà T đã thừa nhận hai căn nhà trên là của bà D, vợ chồng bà T chỉ đứng tên mua dùm, cho nên tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 80 Bộ luật tố tụng dân sự, xem chứng cứ này không cần phải chứng minh và đã xác định hai căn nhà trên là của bà D, nhưng vì bà D là người nước ngoài không đủ điều kiện để sở hữu nhà theo quy định của pháp luật, nên giao bà T được tiếp tục sở hữu hai căn nhà trên, buộc bà T có nghĩa vụ trả lại số tiền gốc giá trị hai căn nhà (1.500.000.000 đồng) và tiền tăng giá trị là 50.000.000 đồng ($\frac{1}{2}$ 100.000.000 đồng), tổng cộng 1.550.000.000 đồng là có căn cứ. Nay bà T kháng cáo cho rằng hai căn nhà trên do vợ chồng bà tạo lập là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

Tuy nhiên, việc tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho bà T được nhận hai căn nhà số 12/5 và 12/9, nhưng tại phần Quyết định lại không tuyên bà T được sở hữu hai căn nhà là không đúng. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm phần này.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đ là không có căn cứ.

Bởi lẽ, việc bà T thế chấp giấy tờ căn nhà số 12/9 cho bà Đ để vay tiền được xác định vô hiệu, cho nên tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà Đ số vốn vay và lãi mà không tuyên tài sản để đảm bảo thi hành án cho số tiền mà bà T có nghĩa vụ trả cho bà Đ là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ phần này.

[2.4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc trong phần nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà T được nhận 2 căn nhà, bà T có trách nhiệm trả lại cho bà D 1.550.000.000 đồng, nhưng phần Quyết định lại tuyên bà D uỷ quyền cho bà Nguyệt liên hệ với cơ quan thi hành án để phát mãi 2 căn nhà nêu trên mà không nêu rõ trong trường hợp bà T không

trả được nợ là thiếu sót. Nên có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị trên, sửa bản án sơ thẩm phần này.

Đối với kháng nghị về việc quyết định còn nêu: “Trường hợp phát mãi hai căn nhà trên sau khi trừ các khoản nợ mà vượt quá 1.550.000.000 đồng thì bà D được nhận đủ 1.550.000.000 đồng, số còn lại bà T được nhận, trường hợp số tiền ít hơn 1.550.000.000 đồng thì bà D được nhận toàn bộ, bà T không phải trả thêm mà không phân tích rõ lý do là chưa thoả đáng, là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà D”. Xét, mặc dù bà D không có kháng cáo vấn đề trên, nhưng cách tuyên án như toà án cấp sơ thẩm là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà D vì Toà án cấp sơ thẩm đã giao cho bà T sở hữu hai căn nhà trên thì bà T phải có trách nhiệm trả lại đầy đủ số tiền gốc và tiền chênh lệch tăng của hai căn nhà tại thời điểm toà án cấp sơ thẩm xét xử đã định giá tổng giá trị là 1.550.000.000 đồng mới đúng quy định pháp luật. Nên hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm phần này.

Đối với kháng nghị về việc toà án cấp sơ thẩm giải quyết luôn việc hoán đổi hai căn nhà số 12/2 và 12/9 là không thuộc thẩm quyền của Toà trong vụ án này. Thì thấy, qua hồ sơ thể hiện các đương sự đã thông nhất với nhau: căn nhà 12/2 mà bà T đã đứng ra mua theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp và phân cấp nhật đăng bộ ngày 24/6/2009 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Sở tài nguyên và môi trường Thành phố thể hiện: ông Trần Anh T và bà Nguyễn Thị T là chủ sở hữu căn nhà số 12/2. Theo lời khai các đương sự thì ông Tu, bà Th đã bán căn nhà số 12/2 cho bà Võ Thị Thanh T, hai bên đã giao nhận nhà và tiền xong, nhưng chưa hoàn tất thủ tục để chuyển quyền sở hữu nhà.

Hợp đồng uỷ quyền ngày 29/10/2012 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện: Bà Lương Thị B đã uỷ quyền cho bà Võ Thị Thanh T liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục công nhận chủ quyền căn nhà 12/9, sau khi có chủ quyền bà T được quyền định đoạt căn nhà.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà T khẳng định việc hoán đổi nhà hai bên đã thực hiện xong từ lâu. Hiện tại bà B đang sử dụng căn nhà 12/2, bà T đang sử dụng căn nhà 12/9. Lý ra trong trường hợp này toà án cấp sơ thẩm dành thời gian cho các đương sự tiến hành các thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và thủ tục chuyển đổi nhà, thế nhưng toà án cấp sơ thẩm không thực hiện vấn đề này là thiếu sót. Nhưng vì, để giải quyết triệt để vụ án, toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết luôn việc hoán đổi hai căn nhà 12/2 và 12/9 và để tạo điều kiện thuận lợi cho các đương sự, nên tại phần Quyết định Toà án cấp sơ thẩm tuyên bà Lương Thị B được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục công nhận chủ quyền căn nhà số 12/2 theo quy định của pháp luật và ngoài ra toà án cấp sơ thẩm cũng đã dành quyền khởi kiện cho các đương sự về việc hoán đổi nhà này nếu phát sinh tranh chấp. Cho nên để ổn định bản án, không cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm phần này. Giữ nguyên bản án sơ thẩm phần này.

[3] Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 25/QĐKNPT ngày 21/6/2016 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Thanh T và bà Hồ Thị Đ.

- Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 33; Điều 34; khoản 1 Điều 202; Điều 412 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 474; Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005

Áp dụng Điều 126 Luật nhà ở 2005; Khoản 2 Điều 67 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở năm 2005.

Áp dụng khoản 1 Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Kim D (YOUKELES DUNG KIM).

2/ Bà Võ Thị Thanh T được quyền sở hữu hai căn nhà số 12/5 và 12/9 (đổi từ căn số 12/2 lấy căn số 12/9) cùng đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Võ Thị Thanh T có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị Kim D số tiền giá trị hai căn nhà và tiền chênh lệch tăng tổng cộng là 1.550.000.000 đồng (một tỉ năm trăm năm mươi triệu đồng).

4/ Bà Võ Thị Thanh T có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph số tiền 445.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi lăm triệu đồng)

Nếu trường hợp bà T không thi hành được các khoản tiền trên thì Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph và bà Nguyễn Thị Nguyệt Th (đại diện theo uỷ quyền của bà D) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh phát mãi hai căn nhà số 12/5 và 12/9 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành các khoản tiền tại mục 3, 4 trên.

5/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Đ.

Buộc bà Võ Thị Thanh T trả cho bà Hồ Thị Đ số tiền 593.800.000 đồng (Năm trăm chín mươi ba triệu tám trăm ngàn đồng)

6/ Bà Hồ Thị Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị Thanh T giấy tờ liên quan đến chủ quyền căn nhà số 12/9 đường số 21, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh mang tên bà Lương Thị B.

7/ Bà Võ Thị Thanh T, bà Lương Thị B tự liên hệ nhau và được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục chuyển đổi, công nhận quyền sở hữu các căn nhà 12/2, 12/5, 12/9 theo bản án đã tuyên theo quy định của pháp luật.

Mọi khoản thuế, phí, lệ phí ... nếu có trong quá trình làm thủ tục để chuyển đổi, công nhận quyền sở hữu nhà tên ai thì người đó chịu.

Trong quá trình làm giấy tờ chủ quyền căn nhà số 12/2 và 12/9 đường số 12, khu phố 3, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh nếu có vướng mắc thì các đương sự tự giải quyết với nhau. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Riêng đối với hợp đồng tín dụng giữa Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph với bà T thì bà T phải tiếp tục chịu lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thi hành xong.

8/ Án phí sơ thẩm:

Bà Võ Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 108.052.000 đồng (một trăm lẻ tám triệu, không trăm năm mươi hai ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà Đinh Thị Kim D (YOUKELES DUNG KIM) 28.500.000 đồng (hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 05810 ngày 11/9/2013 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân cơ sở An Bình Ph 9.024.625 đồng (chín triệu không trăm hai mươi bốn ngàn, sáu trăm hai mươi lăm đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 07060 ngày 16/6/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Hồ Thị Đ 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 07950 ngày 11/12/2014 Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

* Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà T, bà Đ không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0047484 và 0047483 ngày 21/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong 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.

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 (11);
- Lưu: hồ sơ (3), VP (3), 22b (MTTT);

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

Huỳnh Thanh Duyên