

Bản án số: 374/2025/DS-PT

Ngày 25 tháng 4 năm 2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở; hủy hợp đồng mua bán nhà và đòi tiền thuê nhà*”

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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Ông Vương Minh Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025 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: 1000/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở; hủy hợp đồng mua bán nhà và đòi tiền thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2023/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2023 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: 332/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 116/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 757/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Vu Michelle K, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A W Santa Clara CA95050 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vu Michelle K: Ông Phạm Hữu P, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Số D đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Bích T4, sinh năm 1994 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền lợi, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Bích T4: Ông Bùi Thanh V, sinh năm 1981 là Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Số D đường H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Bích T, sinh năm 1986 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Bích T: Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số D N, Ấp A, xã P, huyện N Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 0021800 quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 31/3/2022 của Văn phòng C1) (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1986 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

3. Trẻ Nguyễn Bình Phương N, sinh năm 2009;

4. Trẻ Nguyễn Ngọc An V1, sinh năm 2019;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N và trẻ V1: Bà Nguyễn Bích T, sinh năm 1986 và ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1986 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

5. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1956 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Hồ Hoàng H2, sinh năm 1976 (vắng mặt);

7. Bà Võ Thị Thu T2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

8. Ông Bùi Trung K1, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Quang Huy Q - Chức vụ Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số D đường D, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Văn phòng C2 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số A Quốc lộ E, Ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Đào Thị Thu V2, sinh năm 1963 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Nguyễn Bích T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại các buổi hòa giải nguyên đơn bà Vu Michelle K có ông Phạm Hữu P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/01/2015, bà Vu Michelle K có mượn của bà Đào Thị Thu V2 số tiền 1.178.650.000 đồng (tương đương 55.000 USD) nhờ ông Bùi Trung K1 tìm cho một căn nhà để khi bà V3 Michelle Kim về lại Việt Nam có nhà để ở vì bà Vu Michelle K đã lớn tuổi, muốn về lại quê hương sinh sống. Sau khi ông Bùi Trung K1 tìm được nhà, ngày 23/7/2015, vợ chồng ông Hồ Hoàng H2, bà Võ Thị Thu T2 tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng nhà đất số A đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với cháu ruột của bà Vu Michelle K là bà Nguyễn Bích T4 đứng tên sở hữu chủ quyền giùm bà Vu Michelle K. Mọi việc giao dịch và trả tiền mua nhà là ông Bùi Trung K1 trả trực tiếp cho ông H2 và bà T2 với số tiền là 1.178.650.000 đồng (Một tỷ, một trăm bảy mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi ngàn đồng). Sau khi chuyển nhượng xong, bà T4 thuê lại nhà của bà V3 Michelle Kim để ở mỗi tháng 3.000.000 đồng và trả được tiền thuê nhà từ ngày 02/7/2015 đến tháng 3/2016, tổng cộng là 26.600.000 đồng. Từ đó đến nay không trả tiếp. Ngày 10/4/2018 bà Vu Michelle K về Việt Nam tìm bà T4 để yêu cầu trả nhà và thanh toán tiền thuê nhà nhưng bà T4 không chịu gặp mặt và cũng không có thiện chí giải quyết sự việc. Vì vậy, bà Vu Michelle K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sở hữu nhà ở số: A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Vu Michelle K.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CA129199 vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH04638 do H4 chứng nhận ngày 26/6/2015. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Bích T4 ngày 18/8/2015.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: 009806 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/7/2015 giữa ông Hồ Hoàng H2, bà Võ Thị Thu T2 và bà Nguyễn Bích T4.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 010748 vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/12/2016 cấp cho bà Nguyễn Bích T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 010749 vào sổ cấp chứng nhận số: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/12/2016 cấp cho bà Nguyễn Bích T4.

- Yêu cầu bà Nguyễn Bích T4 thanh toán tiền thuê nhà cho bà V3 Michelle Kim từ 02/7/2016 đến thời điểm xét xử mỗi tháng 3.000.000 đồng.

Trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/3/2020, ông Phạm Hữu P là người đại diện theo ủy quyền cho bà V3 Michelle Kim yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho (một phần) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số: 005272/2016/CTBH, quyền số 04/TP-CC-SCC-CCBH tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Bích T4 và Nguyễn Bích T.

Tại bản tự khai ngày 16/5/2019, biên bản làm việc ngày 16/5/2018 và ngày 21/12/2020, bị đơn là bà Nguyễn Bích T4 trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do bà mua của vợ chồng ông Hồ Hoàng H2 vào năm 2015 với giá tiền là 1.160.000.000 đồng. Toàn bộ tiền mua nhà là của bà Vu Michelle K là cô ruột của bà gửi về cho bà T4 do bà T4 từ tỉnh mới lên chưa có nhà ở. Lúc đi đặt cọc mua nhà có ông Bùi Trung K1 là bạn của bà Vu Michelle Kim giao D. Nhà này do bà T4 tự tìm, ông K1 là người giúp thỏa thuận giá do bà T4 còn nhỏ tuổi. Những lần giao dịch sau bà trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông H2. Giấy tờ nhà, đất hiện tại do bà và bà Nguyễn Bích T (là chị gái ruột đứng tên). Giấy tờ nhà bản chính cùng số CS05161 và khác số bên ngoài, cụ thể 01 sổ CE 010749 do bà T4 đứng tên và 01 sổ CE số 010748 do bà T đứng tên) cả hai sổ đều do bà T4 giữ.

Nhà, đất hiện tại không cầm cố, thế chấp ở đâu. Bà T4 xác nhận các địa chỉ email bichtramnguyen09@gmail.com và nguyennbichtram6@gmail.com là của bà đang sử dụng và xác nhận toàn bộ các nội dung nội dung mail qua lại với bà Vu Michelle K. Bà T4 đồng ý trả lại cho bà V3 Michelle Kim số tiền 1.500.000.000 đồng để hòa giải chấm dứt vụ kiện. Thời hạn thanh toán tiền là 4 - 5 tháng kể từ ngày có quyết định hòa giải thành của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Trung K1 trình bày:

Nguyên đơn bà Vu Michelle K nhờ ông K1 mua giúp một căn nhà và đẻ cháu ruột là bà Nguyễn Bích T4 đứng tên sở hữu. Vào tháng 01/2015, ông K1 tìm được căn nhà tại A P, Phường E, Quận H và báo cho nguyên đơn biết, nguyên đơn có nhờ ông K1 đến nhà bà Đào Thị Thu V2 ở B để lấy tiền vì giữa bà Vu Michelle K và bà V2 có thỏa thuận về việc cho mượn tiền để mua nhà với số tiền là 1.178.650.000 đồng. Số tiền này bà V2 đã chuyển vào tài khoản ông K1 làm 3 lần vào ngày 27/01/2015 tại Ngân hàng V4 cụ thể: Lần 1: 378.650.000 đồng; lần 2: 400.000.000 đồng; lần 3: 400.000.000 đồng. Sau khi ông K1 nhận được tiền từ bà V2, ông K1 và bà T4 đến xem nhà và làm thủ tục mua bán căn nhà của vợ chồng ông bà Hồ Hoàng H2 và Võ Thị Thu T2. Ông K1 là người trực tiếp đưa tiền cho ông H2 với các đợt cụ thể sau:

Đợt 1 vào ngày 29/1/2015: 100.000.000 đồng;

Đợt 2 vào ngày 16/3/2015: 500.000.000 đồng;

Đợt 3 vào ngày 28/5/2015: 50.000.000 đồng;

Đợt 4 vào ngày 26/6/2015: 50.000.000 đồng;

Đợt 5 vào ngày 23/7/2015: 478.650.000 đồng.

Ngày 23/7/2015, các bên tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng nhà đất, bên mua để cho bà T4 đứng tên hợp đồng mua bán công chứng số 009806 do Văn phòng C1 chứng nhận.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký tại Văn phòng Công chứng, bà T4 đã đăng bộ hoàn tất ngày 16/8/2015 và vợ chồng ông Q1, bà T2 đã giao đầy đủ toàn giấy tờ liên quan đến căn nhà cho bà T4.

Sau khi làm thủ tục bán nhà, bà Vu Michelle K cho bà T4 thuê lại nhà và bà T4 phải trả tiền thuê nhà 3.000.000 đồng/tháng. Từ tháng 07/2015 đến tháng 12/2016, bà T4 đã chuyển trả tiền thuê nhà là 29.600.000đ cho ông K1. Ông K1 đã giao lại đầy đủ số tiền này cho bà Vu Michelle K.

Ông K1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có Đơn đề ngày 04/01/2019 xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử của Tòa, đồng thời từ chối nhận tất cả các văn bản tố tụng của Tòa liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận H4 có ông Lưu Quang Huy Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo cơ sở dữ liệu số lưu trữ và qua rà soát tại Chi nhánh Văn phòng C1, nhà đất số A Phạm Thế Hiển P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1258/2009/GCN ngày 31/03/2009 với diện tích 43,7m², diện tích sàn 68,6m², thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ 27 (BĐC) Phường E, Quận H cho ông (bà) Ngô Hoàng T3 - Nguyễn Thị Kim C. Ngày 04/12/2012, ông (bà) Ngô Hoàng T3 - Nguyễn Thị Kim C đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông (bà) Hồ Hoàng H2 - Võ Thị Thu T2 sử dụng (theo Hợp đồng mua bán công chứng Nhà nước số 037676 do Phòng C3 chứng nhận) đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H cập nhật biến động ngày 19/12/2012. Ngày 26/6/2015, ông (bà) Hồ Hoàng H2 - Võ Thị Thu T2 được Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04638, diện tích 43,7m², diện tích sàn 115,2m², thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ 27 (BĐC) Phường E, Quận H. Ngày 04/12/2012, ông (bà) Hồ Hoàng H2 - Võ Thị Thu T2 đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Bích T4 sử dụng (theo Hợp đồng mua bán công chứng Nhà nước số 009806 do Văn phòng C1 chứng nhận) đã được Chi nhánh Văn phòng C1 cập nhật biến động ngày 18 tháng 08 năm 2015. Ngày 03/10/2016, bà Nguyễn Bích T4 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (một phần) nhà đất nêu trên cho chị là bà Nguyễn Bích T sử dụng theo Hợp đồng mua bán công chứng Nhà nước số 005272/2016/CCBH do Văn phòng C2 chứng nhận; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp đổi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05161 ngày 27/12/2016 cho bà T4 và bà T cùng sử dụng và sở hữu tài sản gắn liền với đất. Căn cứ các quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận tại thời điểm Ủy ban nhân dân Quận H4 xem xét, cấp đổi giấy đổi với nhà, đất số A P, Phường E, Quận H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/02/2020, ông Lưu Quang Huy Q có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị Thu V2 có đơn trình bày đề ngày 12/01/2020:

Ngày 24/01/2015, bà V2 có cho bà V3 Michelle Kim mượn số tiền là 1.178.650.000 đồng, tương đương 55.000 USD. Bà Vu Michelle K có yêu cầu bà chuyển vào tài khoản của ông Bùi Trung K1 số 0071002472638 tại Ngân hàng Vietcombank Thành phố V4. Ngày 27/01/2015, bà có chuyển vào tài khoản của ông K1 03 lần: Lần 1: 378.650.000 đồng; lần 2: 400.000.000 đồng và lần 3: 400.000.000 đồng. Số tiền này đã được bà V3 Michelle Kim trả lại cho bà. Hiện nay bà không có liên quan gì đến căn nhà A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ngày 12/11/2020, bà V2 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân các cấp, đồng thời từ chối nhận tất cả các văn bản tố tụng của Tòa liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Hoàng H2 và bà Võ Thị Thu T2 trình bày:

Ông bà đã được Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 129199 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 04638 ngày 26/6/2015. Tháng 01/2015, vợ chồng ông bà có tiếp xúc với ông Bùi Trung K1 để thỏa thuận về việc mua bán căn nhà số A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.178.000.000 đồng.

Mọi giao dịch và tiền mua nhà đều do ông Bùi Trung K1 thực hiện và chi trả, cụ thể: Lần 1: Ngày 29/1/2015 đặt cọc 100.000.000 đồng; Lần 2: Ngày 16/3/2015 giao tiếp 500.000.000 đồng; Lần 3: Ngày 28/5/2015 giao tiếp 50.000.000 đồng; Lần 4: Ngày 26/6/2015 giao tiếp 50.000.000 đồng; Lần 5: Ngày 28/5/2015 giao tiếp 478.000.000 đồng. Ngày 23/7/2015, hai bên tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng căn nhà A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bên mua để cho bà Nguyễn Thị Bích T4 đứng tên hợp đồng mua bán tại công chứng. Theo Hợp đồng công chứng số 009806 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 23/7/2015. Sau khi hợp đồng mua bán được ký tại văn phòng công chứng, bên mua đã đăng bộ hoàn tất ngày 16/8/2015, vợ chồng ông bà đã giao đầy đủ giấy tờ bản chính có liên quan đến căn nhà nêu trên cho bà Nguyễn Bích T4.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Bích T có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Kim H, ông Nguyễn Thanh T1, trẻ Nguyễn Bình Phương N và trẻ Nguyễn Ngọc An V1 (có ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Bích T đại diện theo pháp luật), bà Phạm Thị H1, Văn phòng C2: Vắng mặt và không có ý kiến trong quá trình tố tụng của vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Vu Michelle K.

Nguyên đơn rút một phần các yêu cầu khởi kiện gồm: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CA129199 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CH04638 do Ủy ban nhân dân Quận

H4 chứng nhận ngày 26/6/2015; cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Bích T4 ngày 18/8/2015 theo Hồ sơ số 039684; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: 009806 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/7/2015 giữa ông Hồ Hoàng H2, bà Võ Thị Thu T2 và bà Nguyễn Bích T4; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 010748 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: 05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/12/2016 cho bà Nguyễn Bích T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 010749 vào sổ cấp chứng nhận số: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/12/2016 cho bà Nguyễn Bích T4; hủy hợp đồng tặng cho (một phần) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 005272/2016/CTBH, quyền số 04/TP-CC-SCC-CCBH ngày 03/10/2016 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Bích T và Nguyễn Bích T4 và rút yêu cầu bà Nguyễn Bích T4 thanh toán tiền thuê nhà cho bà V3 Michelle Kim từ 02/7/2016 đến thời điểm xét xử.

Bị đơn bà Nguyễn Bích T4 vắng mặt. Bà Nguyễn Bích T4 có gửi đơn trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án đề ngày 02/3/2023 và giao cho Luật sư Bùi Thanh V nộp cho Hội đồng xét xử tại phiên tòa.

Những người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Kim H, ông Nguyễn Thanh T1, trẻ Nguyễn Bình Phương N và trẻ Nguyễn Ngọc An V1 có ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Bích T đại diện theo pháp luật, bà Phạm Thị H1 vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà V3 Michelle Kim P1 là ông Phạm Hữu P trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở số: A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Vu Michelle K. Đồng ý giao nhà đất trên cho bà T4 và bà T sở hữu. Yêu cầu bà T4 và bà T liên đới trả lại cho bà V3 Michelle Kim số tiền mua nhà 1.178.000.000 đồng. Đồng ý cho bà T4 và bà T được hưởng $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch theo giá thực tế nhà, đất trên theo giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đ số 2020032.IVC-CT ngày 30/12/2020.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Bích T4 là ông Bùi Thanh V trình bày: Căn cứ vào vi bằng có tình tiết là việc mua bán nhà giữa bà Nguyễn Bích T4 và ông Hồ Hoàng H2. Do đó, việc mua bán nhà là do bà T4 thực hiện đối với bên bán là vợ chồng ông H2 và bà T2, đồng thời xác định bà Vu Michelle K đã cho bà T4 tiền để mua nhà. Căn cứ vào việc bà Nguyễn Bích T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và những chứng cứ nêu trên, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử lưu ý đề nghị của bà T4 theo đơn gửi tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị phát mãi tài sản thi hành án, không nhận nhà đất.

Nội dung bản trình bày của bà Nguyễn Bích T4 ngày 02/3/2023 gửi cho Tòa án:

Về thủ tục: Từ ngày làm việc gần nhất từ năm 2021 đến nay, bà T4 không nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án và cũng không nhận được tin tức gì của bà Vu Michelle K nên đề nghị Tòa làm rõ ủy quyền của bà Vu Michelle K và ông P có chấm dứt theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 140 Bộ luật Dân sự năm 2015 hay không.

Về nội dung: Bà T4 khẳng định nhà đất số A Phạm Thế Hiển P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu của bà. Nguồn tiền mua nhà là từ cô ruột là bà Vu Michelle K cho. Như vậy, tiền cô cho đã hoàn thành, tài sản bà mua từ tiền của bà thì thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà. Tuy nhiên, để gìn giữ tình cảm gia đình và không phụ công ơn của cô, bà T4 đồng ý trả lại tiền mà bà Vu Michelle K cho bà. Phần giá trị nhà đất tăng thêm thì chia cho bà và bà Vu Michelle K mỗi người $\frac{1}{2}$ để có thể hòa giải thành, chấm dứt kiện tụng làm mất hòa khí trong gia đình nhưng do người đại diện theo ủy quyền của bà Vu Michelle K không có thiện chí hòa giải nên sự việc đi vào bế tắc. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp nguyên đơn có tài liệu chứng cứ thể hiện bà đứng tên giúp bà Vu Michelle K thì đề nghị Tòa án phát mãi nhà, đất A Phạm Thế Hiển P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và giải quyết theo Án lệ 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Bà không đồng ý nhận nhà, đất đang tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2023/DS-ST ngày 06/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vu Michelle K: Buộc bà Nguyễn Bích T4 và bà Nguyễn Bích T cùng liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho bà V3 Michelle Kim số tiền là: 2.081.072.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ không trăm tám mươi một triệu không trăm bảy mươi hai ngàn đồng). Các bên thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Nguyễn Bích T4 và bà Nguyễn Bích T không thanh toán số tiền cho bà V3 Michelle Kim thì buộc bà Nguyễn Bích T4, bà Nguyễn Bích T và những người thực tế cư trú tại căn nhà số A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bàn giao nhà đất cho Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành phát mãi nhà đất nhà số A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền thu được sau khi trừ các chi phí thi hành án và các khoản chi phí khác theo quy định của pháp luật thì thanh toán cho bà V3 Michelle Kim số tiền 1.178.650.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm năm mươi đồng), số tiền chênh lệch còn lại sẽ chia đều cho bà V3 Michelle Kim $\frac{1}{2}$ số tiền, bà Nguyễn Bích T và bà Nguyễn Bích T4 $\frac{1}{2}$ số tiền này.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu sau của bà Vu Michelle K gồm:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CA129199 vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH04638 do H4 chứng nhận ngày 26/6/2015. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Bích T4 ngày 18/8/2015 theo hồ sơ số 039684.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: 009806 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/7/2015 giữa ông Hồ Hoàng H2, bà Võ Thị Thu T2 và bà Nguyễn Bích T4.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 010748 vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/12/2016 cho bà Nguyễn Bích T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 010749 vào sổ cấp chứng nhận số: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/12/2016 cho bà Nguyễn Bích T4.

- Hủy hợp đồng tặng cho (một phần) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 005272/2016/CTBH, quyền số 04/TP-CC-SCC-CCBH ngày 03/10/2016 tại Văn phòng C2, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Bích T và Nguyễn Bích T4.

- Yêu cầu bà Nguyễn Bích T4 thanh toán tiền thuê nhà cho bà V3 Michelle Kim từ 02/7/2016 đến thời điểm xét xử

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 180/2019/QĐ-BPKCTT ngày 30/5/2019 Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo qui định tại khoản 7 Điều 114 của Bộ luật Tố tụng dân sự 201 “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”, cụ thể cấm bà Nguyễn Bích T4 và Nguyễn Bích T dịch chuyển về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là nhà, đất số A đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE010748; số CE010748 số vào sổ CS05161 ngày 27/12/2016 tên bà Nguyễn Bích T4 và Nguyễn Bích T cho đến khi thi hành án xong.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp bảo đảm theo Công văn số 1112/NHNoBT-KTNQ của Ngân hàng N1-CN B “V/v phong tỏa tài khoản” ngày 30/5/2019 đã tiến hành phong tỏa tài khoản thông tin: Họ tên Phạm Hữu P. CMND số 020805975 số tài khoản 638060417236.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 21/3/2023, bị đơn là bà Nguyễn Bích T4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu có căn cứ thì phát mãi tài sản, bà không đồng ý nhận tài sản trả tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Bích T4 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Bích T và bà Nguyễn Bích T4 có đơn trình bày: Các bà không đồng ý nhận tài sản và trả lại giá trị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm vì hợp đồng tặng cho hoàn thành. Nếu có tài liệu chứng minh tài sản đứng giúp thì bà đề nghị Hội đồng xét xử phát mãi tài sản,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T4 là ông Bùi Thanh V trình bày: Bà Vu Michelle Kim mượn tiền của bà V2 nhưng không có tài liệu, chứng cứ mượn tiền. Xác nhận của bà K, ông Q1 mua bán nhà, không có tài liệu. Giấy xác nhận sau khi khởi kiện ra Tòa mới thực hiện. Quá trình mua bán, bà T4, ông Q1 thỏa thuận mua giá 1.160.000.000 đồng, theo Vi bằng (BL 227), giao nhận tiền cọc tiền của bà T4, ông Q1 (BL 230-232), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T4, ông Q1. Nguồn tiền là của nguyên đơn nhưng nguyên đơn đã cho bị đơn nên việc mua bán là do bà T4 trực tiếp thực hiện. Nếu có chứng cứ chứng minh là tiền của nguyên đơn thì ông đề nghị Hội đồng xét xử phát mãi tài sản luôn.

Ông Phạm Hữu P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Không nhận tài sản và đồng ý phát mãi tài sản. 02 người không xác định đứng tên giùm. Chứng cứ và các tài liệu trong hồ sơ thể hiện người xác nhận đi giao dịch chứng minh nên ông đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Bùi Thanh V trình bày: Trước khi xét xử sơ thẩm, bà T4 không đồng ý nhận nhà nếu có chứng cứ chứng minh việc đứng tên giùm.

Ông Phạm Hữu P trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đương sự kháng cáo không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ mới. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được chứng cứ là email trao đổi giữa nguyên đơn và bị đơn. Theo đó, bà Vu Michelle K đã nhờ bị đơn đứng tên giùm. Tòa án giao nhà cho bị đơn. Bị đơn trả gốc, chia lợi nhuận tăng thêm. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành phát mãi nhà đất nhà số A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Kháng cáo của bị đơn không khác gì án sơ thẩm tuyên. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà bị đơn là bà Nguyễn Bích T4, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nhà, đất số A đường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1258/2009/GCN ngày 31/03/2009 với diện tích 43,7m², diện tích sàn 68,6m², thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ 27 (BĐC) Phường E, Quận H cho ông (bà) Ngô Hoàng T3 - Nguyễn Thị Kim C.

Ngày 04/12/2012, ông (bà) Ngô Hoàng T3 - Nguyễn Thị Kim C đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông (bà) Hồ Hoàng H2 - Võ Thị Thu T2 sử dụng (theo Hợp đồng mua bán công chứng Nhà nước số 037676 do Phòng C3 chứng nhận) đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H cập nhật biến động ngày 19/12/2012. Ngày 26/6/2015, ông (bà) Hồ Hoàng H2 - Võ Thị Thu T2 được Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04638, diện tích 43,7m², diện tích sàn 115,2m², thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ 27 (BĐC) Phường E, Quận H.

Ngày 04/12/2012, ông (bà) Hồ Hoàng H2 - Võ Thị Thu T2 đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Bích T4 sử dụng (theo Hợp đồng mua bán công chứng Nhà nước số 009806 do Văn phòng C1 chứng nhận) đã được Chi nhánh Văn phòng C1 cập nhật biến động ngày 18/08/2015.

Ngày 03/10/2016, bà Nguyễn Bích T4 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (một phần) nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Bích T sử dụng (theo Hợp đồng mua bán công chứng Nhà nước số 005272/2016/CCBH do Văn phòng C2 chứng nhận) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp đổi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05161 ngày 27/12/2016 cho bà T4 và bà T cùng sử dụng, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất số A đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận H4 được mua bằng tiền của bà Vu Michelle K. Bà nhờ cháu ruột là bà Nguyễn Bích T4 đứng tên sở hữu nhà, đất trên. Sau đó, bà T4 tự ý làm hợp đồng tặng cho một phần nhà đất cho chị ruột là bà Nguyễn Bích T. Hiện nay, bà T4 và bà T cùng đứng tên sở hữu nhà, đất này. Bà Vu Michelle K khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở số: A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà là có căn cứ bởi các lý do sau:

- Theo trình bày của nguyên đơn thì ngày 24/01/2015 bà Vu Michelle K có mượn nợ của bà Đào Thị Thu V2 số tiền 1.178.650.000 đồng (tương đương 55.000 USD) và có nhờ ông Bùi Trung K1 tìm cho một căn nhà để khi bà V3 Michelle

Kim về lại Việt Nam có nhà để ở. Vì hiện tại bà Vu Michelle K cũng đã lớn tuổi muốn về lại quê hương sinh sống. Sau khi ông Bùi Trung K1 tìm được nhà, ngày 23/7/2015 tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng nhà số A đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh giữa vợ chồng ông Hồ Hoàng H2 và bà Võ Thị Thu T2 với cháu ruột của bà Vu Michelle K là Nguyễn Bích T4 đứng tên sở hữu chủ quyền giúp bà Vu Michelle K. Mọi việc giao dịch và trả tiền mua nhà là ông Bùi Trung K1 thanh toán trực tiếp cho ông H2 và bà T2 với số tiền là 1.178.650.000 đồng (Một tỷ, một trăm bảy mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi ngàn đồng). Sau khi chuyển xong bà T4 đã thuê lại nhà của bà V3 Michelle Kim để ở mỗi tháng 3.000.000 đồng và trả được tất cả từ ngày 02/7/2015 đến 3/2016 tổng cộng là 26.600.000 đồng. Thời gian từ đó đến nay không trả tiếp. Việc trình bày của nguyên đơn phù hợp với Giấy mượn nợ ngày 24/01/2015 ký kết giữa bà Đào Thị Thu V2 và bà Vu Michelle K có nội dung bà Đào Thị Thu V2 cho bà Vu Michelle K vay số tiền 1.178.650.000 đồng (tương đương 55.000 USD). Bà V2 đã chuyển khoản làm 02 lần số tiền này vào tài khoản của ông Bùi Trung K1 theo yêu cầu của bà Vu Michelle K vào cùng ngày 27/01/2018 và phù hợp lời khai xác nhận của bà T4 là toàn bộ tiền mua nhà là do bà Vu Michelle K gửi về cho bà T4 do bà T4 từ tỉnh mới lên chưa có nhà ở, lúc đi đặt cọc có ông Bùi Trung K1 (ông K1 là bạn của bà Vu Michelle K). Nhà này do bà T4 tự tìm, ông K1 là người giúp thỏa thuận giá do bà T4 còn nhỏ tuổi. Những lần giao dịch sau bà T4 trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông H2. Giấy tờ nhà, đất hiện tại do bà và bà Nguyễn Bích T (là chị gái ruột đứng tên). Giấy tờ nhà bản chính (02 sổ GCN cùng số CS05161 khác số bên ngoài, 01 sổ CE 010749 do bà T4 đứng tên và 01 sổ số 010748 do bà T đứng tên) đều do bà T4 giữ.

- Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà T4 và bà Vu Michelle K có trao đổi phương án giải quyết vụ án. Cụ thể, tại buổi làm việc ngày 21/12/2020, bà Nguyễn Bích T4 xác nhận địa chỉ email là bichtramnguyen1009@gmail.com là của bà và xác nhận nội dung mail qua lại với bà Vu Michelle K. Theo thông tin địa chỉ email ngày 03/5/2008 của bà Nguyễn Bích T4 gửi cho bà K theo địa chỉ thienkim.vu@aol.com có nội dung: “..về chuyện nhà cửa, con thật sự không biết gì cả..Con không nghĩ giành lấy căn nhà của riêng mình, con không nghĩ nó thuộc về con hay thế nào cả...Con mong cô hiểu được và không nghĩ oan cho con rằng con có ý định hay âm mưu chiếm đoạt căn nhà này...Giấy tờ nhà con cũng không định chạm hay cầm nắm gì cả, con sẵn sàng nói chị T gọi lại cho chú K1 (vì con không giữ và cũng không để ý đến)” và theo nội dung email ngày 09/01/2021 thể hiện: “...Hôm nay con viết email này, trước tiên là thăm hỏi sức khỏe cô. Sau đó là con muốn xin cô về phần tiền hòa giải trên Tòa. Như chú P có đưa ra mức đề nghị mong muốn của cô là hơn 1,7 tỷ, nay con xin cô vì thương con con mong cô đồng ý mức hòa giải 1,6 tỷ bằng tất cả khả năng của con, con cố gắng hết sức mình.”

[2.3] Căn cứ kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đ số 2020032.IVC-CT ngày 30/12/2020 thì: Giá trị quyền sử dụng đất là 2.444.934.074 đồng và giá trị công trình xây dựng là 538.560.000 đồng; tổng cộng 2.983.494.000 đồng. Trừ số tiền 1.178.650.000 đồng mua nhà thì phần chênh

lệch giá thị trường là 1.804.844.000 đồng. Căn cứ Án lệ 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì mỗi bên hưởng 902.422.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T4 và bà T cùng liên đới thanh toán cho bà V3 Michelle Kim số tiền là: 2.081.072.000 đồng là có căn cứ.

Án sơ thẩm giao nhà cho bà T4, bà T và có trách nhiệm trả tiền cho nguyên đơn. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Nguyễn Bích T4 và bà Nguyễn Bích T không thanh toán số tiền cho bà V3 Michelle Kim thì buộc bà T4, bà T và những người thực tế cư trú trong căn nhà số A đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh giao nhà đất trên cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi thi hành án. Số tiền thu được sau khi trừ các chi phí thi hành án và các khoản chi phí khác theo quy định của pháp luật thì thanh toán cho bà V3 Michelle Kim số tiền 1.178.650.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm năm mươi đồng), số tiền chênh lệch còn lại sẽ chia đều cho bà V3 Michelle Kim $\frac{1}{2}$ số tiền, bà Nguyễn Bích T và bà Nguyễn Bích T4 $\frac{1}{2}$ số tiền này là phù hợp.

[2.4] Nguyên đơn rút lại một số yêu cầu là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CA129199 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CH04638 do H4 chứng nhận ngày 26/6/2015, cấp nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Bích T4 ngày 18/8/2015 theo hồ sơ số 039684; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: 009806 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/7/2015 giữa ông Hồ Hoàng H2, bà Võ Thị Thu T2 và bà Nguyễn Bích T4; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 010748 vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/12/2016 cho bà Nguyễn Bích T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 010749 vào sổ cấp chứng nhận số: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/12/2016 cho bà Nguyễn Bích T4; hủy hợp đồng tặng cho (một phần) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 005272/2016/CTBH, quyền số 04/TP-CC-SCC-CCBH ngày 03/10/2016 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Bích T và Nguyễn Bích T4 và yêu cầu về việc bà Nguyễn Bích T4 thanh toán tiền thuê nhà cho bà V3 Michelle Kim từ 02/7/2016 đến thời điểm xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T4, giữ y án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị. Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm có điều chỉnh lại thông tin và số liệu đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Bích T4 phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37 và các Điều 147, 165, 227, 228, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 357, khoản 1 Điều 623 và các Điều 625, 627, khoản 1 Điều 630, các Điều 631, 635, 636, 644, 649, 651, 658, 659, 660 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Bích T4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2023/DS-ST ngày 06/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vu Michelle K: Buộc bà Nguyễn Bích T4 và bà Nguyễn Bích T cùng liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho bà V3 Michelle Kim số tiền là: 2.081.072.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ không trăm tám mươi một triệu không trăm bảy mươi hai ngàn đồng). Các bên thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Nguyễn Bích T4 và bà Nguyễn Bích T không thanh toán số tiền cho bà V3 Michelle Kim thì buộc bà Nguyễn Bích T4, bà Nguyễn Bích T và những người thực tế cư trú tại căn nhà số A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bàn giao nhà đất cho Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành phát mãi nhà đất nhà số A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền thu được sau khi trừ các chi phí thi hành án và các khoản chi phí khác theo quy định của pháp luật thì thanh toán cho bà V3 Michelle Kim số tiền 1.178.650.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng), số tiền chênh lệch còn lại sẽ chia đều cho bà V3 Michelle Kim $\frac{1}{2}$ số tiền, bà Nguyễn Bích T và bà Nguyễn Bích T4 $\frac{1}{2}$ số tiền này.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu sau của bà Vu Michelle K gồm:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CA 129199 do Ủy ban nhân dân Quận H4 chứng nhận ngày 26/6/2015. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Bích T4 ngày 18/8/2015 theo hồ sơ số 039684.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: 009806 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/7/2015 giữa ông Hồ Hoàng H2, bà Võ Thị Thu T2 và bà Nguyễn Bích T4.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 010748 vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/12/2016 cho bà Nguyễn Bích T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 010749 vào sổ cấp chứng nhận số: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/12/2016 cho bà Nguyễn Bích T4.

- Hủy Hợp đồng tặng cho (một phần) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 005272/2016/CCBH, quyền số 04.TP/CC-SCC/CCBH ngày 03/10/2016 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Bích T và Nguyễn Bích T4.

- Yêu cầu bà Nguyễn Bích T4 thanh toán tiền thuê nhà cho bà V3 Michelle Kim từ 02/7/2016 đến thời điểm xét xử.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 180/2019/QĐ-BPKCTT ngày 30/5/2019 Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại khoản 7 Điều 114 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”, cụ thể cấm bà Nguyễn Bích T4 và Nguyễn Bích T dịch chuyển về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là nhà, đất số A đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE010749; số CE010748 số vào sổ CS05161 ngày 27/12/2016 tên bà Nguyễn Bích T4 và Nguyễn Bích T cho đến khi thi hành án xong.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp bảo đảm theo Công văn số 1112/NHNoBT-KTNQ của Ngân hàng N1-CN B “V/v phong tỏa tài khoản” ngày 30/5/2019 đã tiến hành phong tỏa tài khoản thông tin: Họ tên Phạm Hữu P; CMND số 020805975; số tài khoản 6380604017236.

4. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá nguyên đơn tự nguyện chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: H3 lại cho bà V5 án phí tạm nộp theo các biên lai số: AA/2017/0049890 ngày 11/10/2018 tên Vu M số tiền 1.875.000 đồng của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Biên lai số: AA/2019/0091563 ngày 18/5/2020 tên Vu M số tiền 300.000 đồng của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Bích T4 và bà Nguyễn Bích T cùng liên đới chịu án phí là: 73.621.440 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi ba triệu sáu trăm hai mươi một ngàn bốn trăm bốn mươi đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Bích T4 phải chịu là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số: AA/2021/0004639 ngày 17/5/2023 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu HSVA (NTCL)(25).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương