

Bản án số: 124/2024/DSPT
Ngày: 23/02/2024
Về việc: Tranh chấp đòi nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thủy

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc: “Tranh chấp đòi nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 520/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 266/2024/QĐPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1389/2024/QĐH ngày 31 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Dur Long T**, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: **Số G L, Phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh;**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Biện Ngọc Q**, sinh năm 1965; Luật sư của Văn phòng luật sư **Lâm Kim H** – thuộc **Đoàn luật sư Thành phố H** (có mặt);

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

2. Bị đơn: - Ông **Dur Long Đ**, sinh năm 1977 (vắng mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Đặng Huỳnh L**, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: **Số E H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Đỗ Thị B**, sinh năm 1955 (vắng mặt);

2. Bà **Dur Thị Anh Đ1**, sinh năm 1982 (vắng mặt);
3. Bà **Trương Mỹ L1**, sinh năm 2003 (vắng mặt);
4. Bà **Nguyễn Dur bảo L2**, sinh năm 2000 (vắng mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà **B**, bà **L2**, bà **Đ1**, bà **L1**: Ông **Đặng Huỳnh L**, sinh năm 1956 (Có mặt);

Địa chỉ: **Số E H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 22/7/2022, đơn sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện ngày 04/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Dur Long T** trình bày:*

Ba, mẹ của ông **T** là ông **Dur Q1** (chết năm 1966) và bà **La Thị T1** (sinh năm 1934– chết năm 2022) có 04 người con: Dur Quang (sinh năm 1954–chết năm 2012), **Dur Thị Thu H1** (sinh năm 1956), **Dur Thị Thu C** (sinh năm 1960–chết năm 2014) và **Dur Long T**.

Nguồn gốc căn nhà **số B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** do mẹ của ông là bà **La Thị T1** mua của bà **Nguyễn Thị T2** vào năm 1990, được **Ủy ban nhân dân quận T** cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8239/2003 ngày 16/10/2003. Vào ngày 13/10/2015 bà **T1** đã tặng cho căn nhà trên cho ông **T** (Hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 13/10/2015 tại **Văn phòng C1**) và đăng ký biến động tại Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký Đất đai quận T** cập nhật sang tên cho ông **T** ngày 26/10/2015.

Vào năm 2017, khi còn sống bà **T1** có cho bà **Đỗ Thị B**, sinh năm 1955 và cháu **Dur Long Đ**, sinh năm 1977 (là vợ và con trai của ông **Dur Q2**) về ở cùng trong căn nhà **2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**. Sau khi bà **T1** chết, ông **T** có yêu cầu bà **B** và cháu **Đ** trả nhà lại để ông **T** sửa chữa vào ở nhưng không được.

Hiện nay theo ông được biết những người khác đều đã dọn ra khỏi nhà không còn ở nữa nên ông khởi kiện yêu cầu ông **Dur Long Đ** và bà **Đỗ Thị B** trả lại nhà tại địa chỉ: **2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**. Đề nghị ông **Đ** và bà **B** chuyển hộ khẩu và dọn đi nơi khác trong thời hạn chậm nhất là 03 tháng kể từ ngày bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

*Trong bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Đặng Huỳnh L** trình bày:*

Trước đây ông **Dur Q1** và bà **La Thị T1** có sở hữu căn nhà địa chỉ **E M,**

Phường B, quận T, trong đó ông **Dur Q2** có góp tiền tôn tạo nên. Năm 2007, gia đình bán căn nhà **E M** và chuyển sang mua căn nhà **2 H, Phường D, quận T** để cùng nhau chung sống. Vì vậy căn nhà **2 H, Phường D, quận T** không phải là tài sản riêng của bà **T1**.

Vào năm 2015, ông **Dur Long T** dẫn bà **T1** thời điểm đó là 81 tuổi, sức khỏe không còn tốt và không còn minh mẫn. Ông **Dur Long T** đã làm bằng cách nào đó để bà **T1** đồng ý lăn tay ký giấy để sang tên ngôi nhà cho ông **Dur Long T**. Trong khi đó, gia đình con cháu của bà hoàn toàn không biết điều đó. Khi cúng 100 ngày của bà **T1** thì ông **Dur Long T** yêu cầu gia đình bị đơn dọn đi mà không hề hỗ trợ hay thỏa thuận gì. Bị đơn cho rằng văn bản công chứng tặng cho ngôi nhà giữa bà **T1** và ông **T** là không phù hợp vì lúc đó bà **T1** đã 81 tuổi, bị bệnh lao phổi, nằm liệt giường, không còn minh mẫn, khi công chứng không có giám định pháp y về tình trạng sức khỏe của bà **T1**, người làm chứng trong Hợp đồng tặng cho cũng không có trình độ chuyên môn để làm chứng.

Vì vậy, bị đơn không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đỗ Thị B** do ông **Đặng Huỳnh L** là người đại diện hợp pháp trình bày: Bà **B** có cùng ý kiến với bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Dur Thị Anh Đ1**, bà **Trương Mỹ L1**, bà **Nguyễn Dur Bảo L3** do ông **Đặng Huỳnh L** không trình bày ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 520/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Dur Long T**: buộc ông **Dur Long Đ**, bà **Đỗ Thị B**, bà **Trương Mỹ L1**, bà **Dur Thị Anh Đ1**, bà **Nguyễn Dur Bảo L3** có trách nhiệm giao trả lại nhà số **B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 8239/2003 do Ủy ban nhân dân quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/10/2003 cho bà **La Thị T1** và đã được cập nhật biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/10/2015 cho ông **Dur Long T**. Việc giao trả nhà thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn: trường hợp ông **Dur Long Đ**, bà **Đỗ Thị B**, bà **Trương Mỹ L1**, bà **Dur Thị Anh Đ1**, bà **Nguyễn Dur Bảo L3** dọn đi, giao trả lại nhà số **B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** cho ông **T** trong vòng 01 (một) tháng kể từ ngày bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Tân Bình có hiệu lực pháp luật thì ông **T** sẽ hỗ trợ cho ông **Dur Long Đ**, bà **Đỗ Thị B** 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng là chi phí để dọn nhà và thuê nhà mới.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/10/2023, ông **Dur Long Đ** có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 19/10/2023, bà **Đỗ Thị B** có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông **Dur Long T** và bị đơn ông **Dur Long Đ** có người đại diện theo ủy quyền là ông **Đặng Huỳnh L** thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thống nhất bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn số tiền 1.950.000.000 (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng trong thời hạn 3 (Ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn để lại căn nhà **2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** cho phía bị đơn. Nếu trong thời hạn 3 tháng, bên ông **Đ** không trả đủ số tiền trên cho nguyên đơn thì quyền sở hữu nhà thuộc về nguyên đơn.

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

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Tại phiên tòa hôm nay, ông **Dur Long T** đồng ý để lại nhà đất **số B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** cho phía bị đơn với giá 1.950.000.000 (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng. Phía ông **Dur L4** Đại đồng ý trả số tiền này cho nguyên đơn trong thời hạn 3 tháng. Nếu quá thời hạn 3 tháng ông **Đ** không trả đủ số tiền nêu trên, thì nhà đất **số B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** sẽ thuộc quyền sở hữu của ông **Dur Long T**.

Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

Án phí: Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét, sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông **Dur Long T** đồng ý để lại nhà đất **số B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** cho phía bị đơn với giá 1.950.000.000 (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng. Phía ông **Dur L4** Đại đồng ý trả số tiền này cho nguyên đơn trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày hôm nay 23/02/2024 đến ngày 23/5/2024. Sau khi nhận đủ số

tiền trên, ông **Dur Long T** có trách nhiệm sang tên lại nhà đất trên cho ông **Dur Long Đ** theo quy định pháp luật.

Nếu quá thời hạn 3 tháng trên mà ông **Dur Long Đ** không trả đủ số tiền nêu trên cho nguyên đơn ông **Dur Long T**, thì nhà đất **số B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** sẽ thuộc quyền sở hữu của ông **Dur Long T**.

Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do sửa bản án sơ thẩm, nên ông **Đ** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

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

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Ông **Dur Long Đ** có trách nhiệm giao cho ông **Dur Long T** số tiền 1.950.000.000 (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (từ ngày 23/02/2024 đến ngày 23/5/2024).

2. Sau khi nhận đủ số tiền trên, ông **Dur Long T** có trách nhiệm sang tên lại nhà đất trên cho ông **Dur Long Đ** theo quy định pháp luật.

3. Nếu quá thời hạn 3 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (từ ngày 23/02/2024 đến ngày 23/5/2024) mà ông **Dur Long Đ** không trả đủ số tiền nêu trên cho nguyên đơn ông **Dur Long T**, thì nhà đất **số B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** vẫn sẽ thuộc quyền sở hữu của ông **Dur Long T**.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Dur Long Đ** phải nộp số tiền là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông **Dur Long T** số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0031949 ngày 20/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Dur Long Đ** không phải nộp. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2023/0024029 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông **Dur Long Đ**.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều

6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

- *Nơi nhận:*
- - TAND tối cao;
- - TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- - TAND quận Tân Bình;
- - VKSND Tp. HCM;
- - VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- - Chi cục THADS quận Tân Bình;
- - Các đương sự;
- - Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo

**CÁC THẨM PHÁN
PHIÊN TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Trần Thị Thủy Nguyễn Thị Thanh H2

Phạm Thị T3