

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 368/2024/DS-PT

Ngày: 29-5-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán
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: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành.

Ông Lê Thành Long.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thu Hoài - 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 Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 369/2019/TLPT-DS ngày 10/7/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1403/2018/DS - ST ngày 10 tháng 10 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 2352/2023/QĐ-PT ngày 30/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C Đ, phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Số B N, Phường E, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2021).

Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Hữu T2, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số B Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/04/2015)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1939 (đã chết).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị L:

2. Bà Lâm Thị Xuân H, sinh năm 1958 (vắng mặt);
3. Bà Lâm Thị Xuân L1, sinh năm 1958 (vắng mặt);
4. Bà Lâm Thị Xuân D, sinh năm 1960 (vắng mặt);
5. Bà Lâm Thị Xuân H1, sinh năm 1962 (có mặt);
6. Bà Lâm Thị Xuân L2, sinh năm 1968 (có mặt);
7. Ông Lâm Chánh T3, sinh năm 1970 (vắng mặt);
8. Ông Lâm Chánh Q, sinh năm 1972 (vắng mặt);
9. Ông Lâm Chánh Q1, sinh năm 1974 (vắng mặt);
10. Ông Lâm Chánh A, sinh năm 1978 (có mặt);
11. Bà Lâm Thị Bích N, sinh năm 1982 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số B Tô A, Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Lâm Chánh H2, sinh năm 1965. Hiện sống tại USA, không biết địa chỉ cụ thể.

13. Bà Lâm Thị Xuân T4, sinh năm 1976. Hiện sống tại USA không biết địa chỉ cụ thể.

14. Bà Trần Thị T5, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C và người đại diện hợp pháp trình bày:

Bà C mua căn nhà tại địa chỉ 2 Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Thanh T1 theo Hợp đồng mua bán nhà số 3077/HĐ MBN ngày 10/4/2007, đã được công chứng. Tài sản này do bà T1 đứng tên chủ sở hữu theo cập nhật ngày 09/3/2007 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất (Hồ sơ vào sổ số 10227) ngày 13/10/2004 do U cấp. Bà C đã giao đầy đủ tiền mua bán nhà là 900.000.000 đồng cho bà T1 và làm thủ tục sang tên xong. Bà C đã được cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 08/8/2007. Bản chính Giấy chứng nhận do bà C đang giữ.

Khi giao dịch mua bán thì bà T1 nói nhà đang cho bà Trần Thị L ở nhờ, khi làm thủ tục xong bà T1 sẽ lấy lại nhà và giao nhà cho bà C. Sau khi hoàn tất thủ

tục mua bán nhà thì bà C không thể liên lạc được với bà T1. Khi bà C đến nhà 240/1 nêu trên thì mới gặp bà L và bà L nói rằng mình bị lừa nên không đồng ý giao nhà.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T1 phải giao nhà cho bà C theo đúng hợp đồng đã ký kết; buộc bà L phải trả nhà vì nhà thuộc quyền sở hữu của bà C.

Bị đơn, bà Trần Thị Thanh T1 và người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ 2 Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Trần Thị L. Ngày 09/05/2005, bà L ủy quyền cho bà Trần Thị T5 được quyền bán căn nhà số B Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng ủy quyền được công chứng. Ngày 16/6/2006, bà T1 và bà Trần Thị T5 ký hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên, theo Hợp đồng mua bán nhà số 04514/HĐ-MBN ngày 16/6/2006 với giá là 650.000.000 đồng. Bà T1 đã giao đủ số tiền này cho bà T5 và nhận giấy tờ liên quan đến căn nhà trên. Toàn bộ quá trình mua bán nhà giữa bà T1 và bà T5 đều thực hiện đúng quy định pháp luật và ngày 09/3/2007, bà T1 được cập nhật chủ sở hữu căn nhà trên.

Ngày 10/4/2007, bà T1 đã bán căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Kim C theo Hợp đồng mua bán nhà số 3077/HĐ – MBN ngày 10/4/2007. Trước khi mua bán nhà, bà C đã xuống xem nhà và kiểm tra giấy tờ nhà đầy đủ. Nay bà C khởi kiện yêu cầu bà T1 phải giao nhà cho bà C là không hợp lý vì bà và bà C đã thực hiện xong toàn bộ hợp đồng mua bán nhà, bà L là người chiếm hữu trái phép nhà của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị L trình bày:

Căn nhà tranh chấp là của con trai bà là Lâm Chánh H2 xây dựng. Ngày 09/5/2005, tại Phòng C1, bà L có đồng ý ký hợp đồng ủy quyền nhà ở số 11364 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD với mục đích ủy quyền toàn bộ cho bà Trần Thị T5 đi giao dịch thế chấp căn nhà số B Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền sửa chữa nhà. Bà L đã giao giấy tờ nhà bản chính cho bà T5. Lợi dụng lòng tin của bà, bà T5 đã âm thầm chuyển nhượng nhà cho bà Trần Thị Thanh T1, sau đó bà T1 tiếp tục chuyển nhượng nhà cho bà Nguyễn Thị Kim C mà bà không hề đồng ý hay biết gì.

Bà L cho rằng bà T5 đã sử dụng giấy tờ nhà của bà để thực hiện chuyển nhượng cho bà T1 và bà C là gian dối nên không đồng ý với các giao dịch chuyển nhượng trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị L, gồm các ông (bà): Lâm Thị Xuân L1, Lâm Thị Xuân D, Lâm Thị Xuân H1, Lâm Thị Xuân L2, Lâm Chánh T3, Lâm Chánh Q, Lâm Chánh Q1, Lâm Thị Xuân T4, Lâm Chánh A, Lâm Thị Bích N trình bày:

Xác nhận các ông (bà): Lâm Thị Xuân L1, Lâm Thị Xuân D, Lâm Thị Xuân H1, Lâm Thị Xuân L2, Lâm Chánh T3, Lâm Chánh Q, Lâm Chánh Q1, Lâm Thị Xuân T4, Lâm Chánh A, Lâm Thị Bích N và ông Lâm Chánh H2 là con

ruột của bà L. Bà L không có con nuôi. Bà L đã chết ngày 27/5/2019. Bà L có chồng là ông Lâm Chánh H3, đã chết năm 1991. Cha, mẹ bà L đã chết. Hiện nay, các ông (bà) đang cư trú tại căn nhà số B Khu phố A, phường T, Quận A.

Các ông (bà) thống nhất ý kiến trình bày và nội dung kháng cáo của bà Trần Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T5 trình bày:

Bà Trần Thị L do thiếu tiền nên có nhờ bà T5 sử dụng giấy tờ nhà để thế chấp vay ngân hàng nhưng không được ngân hàng chấp nhận. Ngày 09/5/2005, bà L ký hợp đồng ủy quyền có công chứng, phạm vi ủy quyền là bà T5 được toàn quyền bán căn nhà số B Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/6/2006, bà T5 ký hợp đồng mua bán căn nhà trên với bà Nguyễn Thị Thanh T6 tại Phòng C1, khi ký hợp đồng có mặt bà L và chính bà L đã yêu cầu bà ký thay. Số tiền bán nhà 650.000.000 đồng thì bà L đã dùng để trả nợ.

Ông Lâm Chánh H2 cư trú tại địa chỉ A W G, USA. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp để lấy lời khai của ông H2 nhưng không có kết quả. Quá trình giải quyết vụ án, bà L cung cấp “Đơn xác nhận” của ông H2, có nội dung: Căn nhà là do ông H2 tích cóp tiền mua đất và xây nhà vào năm 1999 để cho mẹ là bà L ở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1403/2018/DS - ST ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,

Căn cứ: Điều 26, 37, 228, 273, khoản 2 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 170, 234, 602 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Trần Thị Thanh T1 cùng những người đang cư trú tại căn nhà là bà Trần Thị L, bà Lâm Thị Xuân L1, bà Lâm Thị Xuân D, bà Lâm Thị Xuân H1, bà Lâm Thị Xuân L2, ông Lâm Chánh T3, ông Lâm Chánh Q, ông Lâm Chánh Q1, bà Lâm Thị Xuân T4, ông Lâm Chánh A, bà Lâm Thị Bích N (và những người đang cư trú tại thời điểm thi hành án – nếu có) phải giao nhà đất số B khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/11/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị L giữ nguyên kháng cáo bà L và trình bày:

Xác định con bà Trần Thị L, gồm 12 người, trong đó ông Lâm Chánh H2 và bà Lâm Thị Xuân T4 ở Hoa Kỳ nhưng không biết địa chỉ cụ thể.

Nhà đất số 240/1 do ông Lâm Chánh H2 ở Hoa Kỳ gửi tiền về mua, được người làm chứng xác nhận. Khi bà L mua đất thì ông Lâm Chánh A đi cùng bà L để hỗ trợ làm thủ tục. Tuy nhiên, sau khi làm nhà trên đất xong thì bà L đã tự ý thuê dịch vụ để kê khai và được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà 240/1 nêu trên nên việc U cấp giấy chứng nhận này cho bà L là không đúng pháp luật.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận sở hữu đối với căn nhà 2 thì bà L chỉ nhờ bà Trần Thị T5 vay tiền có thể chấp căn nhà chứ không ủy quyền bán căn nhà như nguyên đơn, bị đơn trình bày. Tuy nhiên, bà T5 đã lợi dụng để bán căn nhà cho bà T1 là không đúng ý chí của bà L. Bà L không bị bệnh nhưng bà T1 đã nói với bà C (người mua nhà) là bà L bị ốm nặng là gian dối nên bà C không biết được căn nhà 240/1 bà L không bán cho bà T1. Giấy tờ nhà bản chính thì bà L không giữ.

Hiện nay, các con, cháu của bà L đang ở tại căn nhà này và tất cả đều có hoàn cảnh khó khăn nên đề nghị khắc phục hậu quả về việc bà C lừa bà T1, và đồng ý trả cho bà C số tiền 900.000.000 đồng mà bà C đã mua nhà của bà T1.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Việc mua bán căn nhà 240/1 giữa bà C với bà T1 là hợp pháp, do khi đó, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà. Sau khi đã thanh toán 900.000.000 đồng cho bà T1 và bà T1 đã giao toàn bộ giấy tờ bản chính căn nhà trên thì bà C đã được cập nhật chủ sở hữu căn nhà trên.

Khi mua nhà thì bà T1 có nói do chủ nhà đang bị bệnh nặng nên bà C chưa nhận nhà ngay. Nhưng sau đó mới biết có nhiều người không đồng ý giao nhà. Bà C đã mua căn nhà trên từ năm 2007 nhưng chưa nhận được nhà là thiệt hại rất lớn nên không đồng ý nhận số tiền 900.000.000 đồng theo đề nghị của đương sự tại phiên tòa.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà L đã ủy quyền cho bà T5 có nội dung bán căn nhà 240/1 nên bà T5 bán nhà cho bà T1 là đúng. Bà T1 đã thanh toán tiền cho bà T5 và nhận giấy tờ nhà bản chính. Sau khi được xác lập sở hữu thì bà T1 bán tiếp cho bà C với giá 900.000.000 đồng. Bà C đã thanh toán đủ tiền, bà T1 đã giao giấy tờ nhà bản chính cho bà C và bà C đã được cập nhật chủ sở hữu căn nhà 240/1.

Về giao nhận nhà, bà T1 có đồng ý cho bà L ở nhờ một thời gian. Khi bán nhà cho bà C thì các bên có thỏa thuận việc giao nhà nhưng chưa thực hiện được. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao nhà thì bà T1 đồng ý nhưng do các con, cháu của bà L đang ở nên yêu cầu họ phải giao nhà cho bà C. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Trần Thị L làm trong hạn luật định, đúng hình thức.

Về nội dung:

Căn nhà 240/1 Khu phố A, phường T, Quận A là tài sản của bà Trần Thị L. Bà L lập văn bản ủy quyền ngày 09/5/2005, được Phòng C1 công chứng, có nội dung: Ủy quyền cho bà Trần Thị T5 được bán, thế chấp....căn nhà số B. Như vậy, ngày 16/6/2006, bà T5 và bà Trần Thị Thanh T1 lập hợp đồng mua bán nhà ở, được Phòng Công chứng số 5 Thành phố C1 công chứng là đúng pháp luật. Sau đó, bà T1 bán căn nhà trên cho bà C. Cả bà T1 và bà C đều được xác lập sở hữu đối với căn nhà 240/1 nên hợp đồng đã hoàn thành, các bên cũng không tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là có căn cứ. Bà L kháng cáo nhưng tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị L kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Theo Trích lục khai tử số 385/TLKT-BS ngày 28/5/2019 của UBND phường T, Quận A thì bà Trần Thị L sinh năm 1939 đã chết ngày 27/5/2019 tại số B Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Tại biên bản xác minh ngày 08/12/2023, bà Lâm Thị Xuân L1, Lâm Thị Bích N, Lâm Thị Xuân L2 trình bày: Cha, mẹ bà L là cụ Trần Văn H4 và cụ Lê Thị H5, bà L có chồng là ông Lâm Chánh H3, cụ H4, cụ H5 và ông H3 đã chết trước khi bà L chết. Bà L có con là các ông (bà) đang cư trú tại địa chỉ số B Khu phố A, phường T, Quận A, gồm: Lâm Thị Xuân H, sinh năm 1958; Lâm Thị Xuân L1, sinh năm 1958; Lâm Thị Xuân D, sinh năm 1960; Lâm Thị Xuân H1, sinh năm 1962; Lâm Chánh T3, sinh năm 1970; Lâm Thị Xuân L2, sinh năm 1968; Lâm Chánh Q, sinh năm 1972; Lâm Chánh Q1, sinh năm 1974; Lâm Chánh A, sinh năm 1978; Lâm Thị Bích N, sinh năm 1982 và những người đang sống tại Hoa Kỳ nhưng không biết địa chỉ cụ thể, gồm: Lâm Thị Xuân T4, sinh năm 1976; Lâm Chánh H2, sinh năm 1965. Ông H3, bà L không có con nuôi.

Biên bản xác minh có bà L2, bà N, bà L1 và ông Đào Công B, Phó trưởng khu phố A, phường T ký xác nhận.

[4] Như vậy, việc tham gia tố tụng của các ông (bà) nêu trên với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L là đúng.

[5] Đối với ông Lê Chánh H6, hồ sơ vụ án thể hiện khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thì ông H6 cư trú tại Hoa Kỳ. Tại đơn kháng cáo ngày 06/11/2018 của bà L, thể hiện ông H6 cư trú tại địa chỉ 2 Khu phố A, phường T, Quận A. Tại biên bản xác minh ngày 08/12/2023 nêu trên thể hiện bà Lâm Thị Xuân T4 và ông Lâm Chánh H2 đang sống tại Hoa Kỳ nhưng không biết địa chỉ cụ thể nên Tòa án không thể thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp để lấy lời khai của bà T4, ông H2. Vì vậy, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt ông H2, bà T4.

Về nội dung:

[6] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[6.1] Bà Trần Thị L và ông Lâm Chánh H3 là vợ chồng. Ông H3 chết ngày 17/01/1991 theo Giấy chứng tử do UBND xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/01/1991 (bút lục 68).

[6.2] Tại Tờ trình nguồn gốc nhà đất do bà L lập ngày 26/8/2005, được UBND phường T, Quận A xác nhận chữ ký ngày 30/8/2004 (bút lục 69), có nội dung: Tháng 7/1998, bà L mua miếng đất của bà Nguyễn Thị N1, sau khi hoàn thành xây dựng căn nhà 1 trệt, 2 lầu và sân thượng trên đất thì được U cấp sổ nhà căn nhà số B Khu phố A, phường T. Tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do bà L lập ngày 26/8/2004, có nội dung: Đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà số B, khu phố A, phường T, Quận A. Về nguồn gốc như sau: “*Đất sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị N1 tháng 7/1998, cùng thời điểm đó tôi tự xây dựng làm nhà ở cho đến nay, đất: diện tích 78,8m², nhà: diện tích sàn xây dựng 236,3m²*”. Tại phần xác nhận của UBND phường T ngày 30/8/2004, có nội dung: Bà L xây dựng nhà năm 1998, đất chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N1 (bút lục 70).

[6.3] Như vậy, có căn cứ xác định đất và nhà số B Khu phố A, phường T do bà L mua và xây dựng sau khi ông H3 đã chết nên là tài sản của bà L.

[7] Ngày 13/10/2004, U cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10227 cho bà Trần Thị L đối với căn nhà tại số B Khu phố A, phường T, Quận A.

[8] Ngày 09/5/2005, bà L lập hợp đồng ủy quyền nhà ở được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng (bút lục 108-111), có nội dung: Bà L ủy quyền cho bà Trần Thị T5 được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, bán, tặng cho, thế chấp căn nhà số B Khu phố A, phường T, Quận A; thời hạn ủy quyền là 03 năm kể từ ngày 09/5/2005 hoặc khi hợp đồng ủy quyền này chấm dứt theo quy định pháp luật.

[9] Ngày 16/6/2006, bà T5 (là người đại diện theo ủy quyền của bà L) và bà Trần Thị Thanh T1 lập hợp đồng mua bán nhà ở, được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng (bút lục 93-98), có nội dung: Bà T5 bán cho bà T1 căn nhà số B Khu phố A, phường T, Quận A, với giá 650.000.000 đồng. Tại Điều 3 về giao nhận nhà và các giấy tờ về nhà có nội dung: “Bên A và bên B nhận ngôi nhà đúng như thực trạng nêu trên, trong thời gian chưa giao nhận nhà, Bên A có trách nhiệm bảo quản ngôi nhà đó; Bên A giao và Bên B nhận bản chính chứng từ sở hữu căn nhà trên sau khi hoàn tất thủ tục mua bán nhà”. Ngày 09/3/2007, bà T1 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A đăng ký thay đổi chủ sở hữu đối với căn nhà tại số B Khu phố A nêu trên.

[10] Ngày 10/4/2007, bà T1 và bà Nguyễn Thị Kim C lập hợp đồng mua bán nhà ở, được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng (bút lục 99-103), có nội dung: Bà T1 bán cho bà C căn nhà số B Khu phố A, phường T, Quận A, với giá 900.000.000 đồng. Tại Điều 3 về giao nhận nhà và các giấy tờ về nhà có nội dung: “Bên A và bên B nhận ngôi nhà đúng như thực trạng nêu trên, trong thời gian chưa giao nhận nhà, Bên A có trách nhiệm bảo quản ngôi nhà đó; Bên A giao và Bên B nhận bản chính chứng từ sở hữu căn nhà trên sau khi hoàn tất thủ tục mua bán nhà”. Ngày 08/8/2007, bà C được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A đăng ký thay đổi chủ sở hữu đối với căn nhà tại số B.

[11] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, thấy rằng: Bà L ủy quyền cho bà T5 ngày 09/5/2005, có nội dung bán căn nhà số B. Ngày 16/6/2006, bà T5 bán căn nhà trên cho bà T1; sau đó, bà T1 bán cho bà C là đúng pháp luật. Việc mua bán nhà đã hoàn thành. Bà L cho rằng chỉ ủy quyền cho bà T5 thế chấp nhà để vay tài sản là không phù hợp với Kết luận giám định số 5197- C21B ngày 03/10/2008 của T7 tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 155-156), thể hiện: Bà L đã ký vào hợp đồng ủy quyền nhà ở ngày 09/5/2005 và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

[12] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm khởi kiện thì bà L không còn là chủ sở hữu đối với căn nhà số B Khu phố A, phường T, Quận A nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[13] Việc bà L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L cho rằng ông Lâm Chánh H2 gửi tiền về làm nhà là không phù hợp với chứng cứ tại mục [6] nêu trên.

[14] Quá trình tố tụng, bà L, bà T5 không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi các đương sự có tranh chấp liên quan đến số tiền bán nhà theo hợp đồng ủy quyền giữa bà L với bà T5 là có căn cứ.

[15] Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[16] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 170, 234, 602 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, gồm các ông (bà): Lâm Thị Xuân H, Lâm Thị Xuân L1, Lâm Thị Xuân D, Lâm Thị Xuân H1, Lâm Chánh T3, Lâm Thị Xuân L2, Lâm Chánh Q, Lâm Chánh Q1, Lâm Chánh A, Lâm Thị Bích N, Lâm Thị Xuân T4, Lâm Chánh H2.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 1403/2018/DS - ST ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C.

4. Buộc bà Trần Thị Thanh T1, cùng những người đang cư trú tại căn nhà số B Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: Bà Lâm Thị Xuân L1, bà Lâm Thị Xuân D, bà Lâm Thị Xuân H1, bà Lâm Thị Xuân L2, ông Lâm Chánh T3, ông Lâm Chánh Q, ông Lâm Chánh Q1, bà Lâm Thị Xuân T4, ông Lâm Chánh A, bà Lâm Thị Bích N và những người đang cư trú tại thời điểm thi hành án (nếu có) phải giao nhà đất số B khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim C.

5. Án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim C không phải chịu và được trả lại 13.000.000 (*Mười ba triệu*) đồng tiền tạm ứng án phí do bà C nộp theo Biên lai số 007528, quyển số 0151, ngày 06/11/2007 của Thi hành án dân sự Quận A (Nay là Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Trần Thị Thanh T1 phải chịu 55.500.000 (*Năm mươi lăm triệu, năm trăm nghìn*) đồng, khấu trừ 13.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà T1 nộp tại Biên lai số 008932, quyển số 0179, ngày 02/9/2009 của Thi hành án dân sự Quận A (Nay là Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh), bà T1 còn phải nộp 42.500.000 (*Bốn mươi hai triệu, năm trăm nghìn*) đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị L không phải chịu án phí.

5.2. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân

sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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;
- Các đương sự;
- Lưu (5).

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

Phan Đức Phương

Các Thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Hà Huy Cầu

Nguyễn Văn Tửu

