

**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: 157/2019/DS-PT
Ngày 13 - 5 - 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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Sáng;

Ông Lê Thành Văn.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Bảo - 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: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 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 252/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1242/2016/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2016 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 324/2019/QĐ - PT ngày 10 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Xuân D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: K M 150, 81737 M, Cộng hòa liên bang Đức.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lữ Thị Bạch L. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hồng L – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- **Bị đơn:**

1/. Ông Đặng Hoàng V, sinh năm 1979.

2/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: đường Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn, bà Tô Thị Xuân H1. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hoàng Lam Thụy Ch – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/. Bà Tô Thị Xuân H1, sinh năm 1955. (có mặt)

2/. Ông Đặng Văn S, sinh năm 1952. (chết ngày 03/4/2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Sự:

- Bà Tô Thị Xuân H1, sinh năm 1955.

- Ông Đặng Hoàng V, sinh năm 1979.

- Bà Đặng Hoàng A, sinh năm 1987.

3/. Bà Đặng Hoàng A, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1/. Bà Tô Thị Xuân L, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường N, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1952. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường C, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H, bà Tô Thị Xuân H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân D trình bày:

Bà Nguyễn Thị Xuân D, bà Tô Thị Xuân H1, bà Tô Thị Xuân L và ông Tô Hoàng M là anh chị em ruột với nhau.

Tháng 5/2005 bà Tô Thị Xuân H1 gọi điện cho bà Nguyễn Thị Xuân D (đang định cư ở bên Đức) biết bà Tô Thị Xuân L bán căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với giá tiền là 63 lượng vàng SJC và nói bà D nên mua căn nhà này.

Bà Nguyễn Thị Xuân D đồng ý mua nhà và gọi cho người bạn cũng tên là Lan (hiện nay không biết địa chỉ của bà L này) đem về Việt Nam 15.000 Euro đưa cho bà H1 để đổi ra vàng và đặt cọc cho bà Tô Thị Xuân L là 23 lượng vàng SJC, số tiền dư bà H1 giữ. Việc đặt cọc giữa hai bên không làm giấy tờ.

Ngày 12/8/2005 bà D về Việt Nam, trực tiếp gặp bà L để tiến hành thủ tục mua bán nhà. Do bà D là Việt kiều không đứng tên nhà tại Việt Nam được nên bà D nhờ con bà H1 tên Đặng Hoàng V đứng tên giùm.

Ngày 25/8/2005 tại Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Ch, bà Nguyễn Thị Xuân D, ông Đặng Hoàng V và vợ ông V là bà Nguyễn Thị H ký biên bản thỏa thuận về việc ông V, bà H đứng tên hộ bà D trong hợp đồng mua bán nhà với bà Tô Thị Xuân L.

Cùng ngày đó bà D đã thanh toán đủ số tiền mua căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L.

Sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ, Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Ch đã giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà cho bà D.

Năm 2006, bà H1 và bà L điện thoại cho bà D yêu cầu đưa giấy tờ nhà để đổi sổ hồng. Ngày 15/6/2006, ông Tô Hoàng M về Việt Nam đưa giấy tờ nhà cho bà H1. Năm 2009, bà L báo cho bà D biết bà H1 đã thế chấp giấy tờ nhà của bà D để vay tiền. Bà D về Việt Nam khởi kiện yêu cầu bà Tô Thị Xuân H1, ông Đặng Hoàng V và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà số vàng bà đã bỏ ra mua nhà là 63 (sáu mươi ba) lượng vàng SJC và $\frac{1}{2}$ chênh lệch giữa giá trị nhà vào thời điểm mua nhà và giá nhà hiện nay.

Ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho bà Tô Thị Xuân H1 trình bày:

Căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Tô Thị Xuân H1 mua lại của bà Tô Thị Xuân L để cho con trai tên Đặng Hoàng V đứng tên. Ông V phủ nhận việc đứng tên nhà giùm cho bà D. Việc ông và vợ tên Nguyễn Thị H ký vào Biên bản thỏa thuận, ngày 25/8/2005 là do người làm giấy tờ đưa ký nhiều loại giấy tờ để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà sang tên cho vợ chồng ông đứng tên, nên khi ký không xem kỹ từng văn bản. Vợ chồng ông đứng tên chủ quyền căn nhà 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Tô Thị Xuân H1 mua của bà Tô Thị Xuân L, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D.

Bà Tô Thị Xuân H1, ông Đặng Văn S trình bày: Vợ chồng ông bà mua căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Tô Thị Xuân L và để cho vợ chồng con trai tên Đặng Hoàng V đứng. Từ khi mua nhà đến nay, gia đình ông bà sinh sống tại đây. Ông bà xác định con trai và con dâu (Vũ, Hòa) không đứng tên nhà giùm cho bà Nguyễn Thị Xuân D.

Bà Tô Thị Xuân L trình bày: Bà là chủ căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2005, bà bán căn nhà này cho bà Tô Thị Xuân H1, giá 63 lượng vàng SJC. Bà H1 để cho con trai và con dâu tên Đặng Hoàng V và Nguyễn Thị H đứng tên chủ quyền nhà.

Bà Nguyễn Thị Ch trình bày: Năm 2005, bà có làm chứng việc thỏa thuận đứng tên giùm căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Xuân D và vợ chồng ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H tại Biên bản thỏa thuận ngày 25/8/2005. Nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1130/2012/DS-ST ngày 02/8/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân D.

1.1. Tuyên bố biên bản thỏa thuận ngày 25/8/2005 giữa bà Nguyễn Thị Xuân D và vợ chồng ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H, về việc bà D nhờ vợ chồng ông V đứng tên hộ trong hợp đồng mua bán nhà ở và đăng ký quyền sở hữu nhà ở, đối với căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Đặng Hoàng V và bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Xuân D 2.833.074.175 đồng (hai tỷ, tám trăm ba mươi ba triệu, không trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm bảy mươi lăm đồng).

1.3. Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Xuân D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đặng Hoàng V và bà Nguyễn Thị H không chịu trả số tiền trên cho bà D thì hàng tháng ông V, bà H còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Công nhận ông Đặng Hoàng V được sở hữu nhà và sử dụng đất đối với căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Xuân D phải trả lại các giấy tờ bản chính sau đây cho ông Đặng Hoàng V:

3.1. Văn tự mua bán nhà giữa ông Võ Hữu Th, bà Vũ Thị L1 và bà Trần Thị Bích Ch1 năm 1989;

3.2. Giấy phép sửa chữa nhà, số 512/UB ngày 12/6/1989 của Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Biên lai thu thuế nhà đất năm 2002;

3.4. Biên lai thu thuế nhà đất năm 2002;

3.5. Biên lai thu thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/4/2000.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP A, yêu cầu ông Đặng Hoàng V và bà Nguyễn Thị H trả nợ vay.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Đặng Hoàng V và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 88.661.483 đồng (tám mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi một ngàn, bốn trăm tám mươi ba đồng).

5.2. Bà Nguyễn Thị Xuân D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.552.000 đồng (mười hai triệu, năm trăm năm mươi hai ngàn đồng); nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 37.000.000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng). Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Xuân D số tiền tạm ứng án

phí dân sự sơ thẩm còn lại là 24.448.000 đồng (hai mươi bốn triệu, bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 012930 ngày 14/9/2010 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5.3. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.470.500 đồng (một triệu, bốn trăm bảy mươi ngàn năm trăm đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 018183 ngày 04/11/2010 của Cục thi hành án dân sự, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về chi phí định giá tài sản:

6.1. Bà Nguyễn Thị Xuân D phải nộp tiền chi phí định giá tài sản tranh chấp là 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi ngàn đồng). Bà Nguyễn Thị Xuân D đã nộp đủ chi phí định giá tài sản tranh chấp.

6.2. Ông Đặng Hoàng V và bà Nguyễn Thị H phải trả tiền chi phí định giá tài sản tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Xuân D là 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 295/2013/DS-PT ngày 19/9/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1130/2012/DS-ST ngày 02/8/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1242/2016/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Áp dụng Điều 8 Luật Nhà ở năm 2015;

Áp dụng Điều 128, 137, 189, khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 5, khoản 7 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân D.

2. Tuyên bố Biên bản thỏa thuận ngày 25/8/2005 giữa bà Nguyễn Thị Xuân D với ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H về việc ông V, bà H đứng tên giùm căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3. Công nhận ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H là chủ sở hữu căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Xuân D số tiền 2.655.774.175 đồng (hai tỷ, sáu trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm bảy mươi lăm đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Nguyễn Thị Xuân D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H chưa thi hành số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả cho bà D 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.

5. Buộc bà Nguyễn Thị Xuân D phải trả lại các giấy tờ bản chính sau đây cho ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H:

- Văn tự mua bán nhà giữa ông Võ Hữu Th, bà Vũ Thị L1 và bà Trần Thị Bích Ch1 năm 1989;

- Giấy phép sửa chữa nhà, số 512/UB ngày 12/6/1989 của Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Biên lai thu thuế nhà đất năm 2002;

- Biên lai thu thuế nhà đất năm 2003;

- Biên lai thu thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/4/2000.

Việc thi hành trả tiền và trả giấy tờ nêu tại Điều 4 và Điều 5 được thi hành cùng thời điểm ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H và bà Tô Thị Xuân H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H và bà Tô Thị Xuân H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư tham gia bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng căn nhà với người bán nhà ngoài văn bản thỏa thuận của bà D và ông V, bà H. Do vậy, chưa đủ cơ sở xác định căn nhà 472 Đ là của bà D. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Luật sư tham gia bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Xuất phát từ việc pháp luật Việt Nam không cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đứng tên tài sản là nhà ở tại Việt Nam, bà D đã nhờ ông V, bà H đứng tên giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Phía bà D đã xuất trình chứng cứ là văn bản thỏa thuận đứng tên giữ giữa các bên gồm ông V, bà H, bà D, có luật sư Chinh làm chứng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà H, bà H1; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H và bà Tô Thị Xuân H1 làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Xuân D khởi kiện ông Đặng Hoàng V và bà Nguyễn Thị H liên quan đến quyền sở hữu căn nhà số 472 (106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguồn gốc căn nhà 472 (106D) Đ thuộc sở hữu của bà Tô Thị Xuân L. Ngày 23/5/2005, bà Tô Thị Xuân L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Đặng Hoàng V và bà Nguyễn Thị H. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân D cho rằng căn nhà 472 (106D) Đ bà mua lại của bà L với giá 65 lượng vàng, sau đó bà nhờ ông Đặng Hoàng V là con của bà Tô Thị Xuân H1 (em gái bà D) đứng tên giữ. Phía bị đơn, ông V cho rằng căn nhà này do bà Tô Thị Xuân H1 mua lại của bà Tô Thị Xuân L và cho vợ chồng ông.

[2.2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được ký kết giữa bà L và vợ chồng ông V. Ông V, bà L, bà H1 đều thống nhất khai căn nhà này do bà H1 mua từ bà L với giá 60 lượng vàng. Tuy nhiên, tại Biên bản thỏa thuận ngày 25/8/2005, ông Đặng Hoàng V và bà Nguyễn Thị H thừa nhận căn nhà trên là của bà Nguyễn Thị Xuân D; vợ chồng ông V chỉ là người đứng tên giữ do bà D là Việt kiều; đồng thời vợ chồng ông V cam kết không chuyển nhượng, tặng cho hay có bất kỳ giao dịch nào liên quan tới căn nhà này nếu không có sự cho phép của bà D; trường hợp pháp luật cho bà D được đứng tên thì vợ chồng ông V phải làm thủ tục sang tên lại cho bà D... Việc thỏa thuận này có sự làm chứng của bà Nguyễn Thị Ch – người làm dịch vụ chuyển nhượng cho các đương sự trong vụ án. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà Ch đều thống nhất lời khai xác nhận sự việc đúng như đã nêu trong biên bản thỏa thuận.

Biên bản thỏa thuận được các bên ký tên xác nhận đúng, có sự chứng kiến của người làm chứng; bản thân ông V, bà Hoa cũng xác nhận chữ ký tại biên bản thỏa thuận là đúng nhưng cho rằng do ký nhiều giấy tờ khác nhau nên ông bà ký nhầm. Do đó, có thể xác định được thực tế có việc bà D chuyển tiền về để mua căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ của bà Tô Thị Xuân L và thỏa thuận nhờ vợ chồng ông V đứng tên giùm.

Việc bà D là người trực tiếp bỏ tiền ra mua nhà cũng phù hợp với việc bà D giữ một số giấy tờ liên quan đến căn nhà như văn tự mua bán nhà giữa ông Võ Hữu Th, bà Vũ Thị L1 và bà Trần Thị Bích Ch1, giấy phép sửa chữa nhà, biên lai thu thuế các năm; trừ giấy tờ chứng nhận sở hữu nhà đã đưa lại cho vợ chồng ông V để làm thủ tục đổi sổ.

Về giá trị mua bán nhà, nguyên đơn khai mua bán giá 65 lượng vàng, bị đơn khai bán 60 lượng nhưng không đương sự nào cung cấp được chứng cứ chứng minh việc thanh toán thực tế là bao nhiêu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định số vàng bỏ ra mua nhà là 60 lượng dựa trên lời khai của người bán bà Tô Thị Xuân L là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định người mua nhà thực tế là bà Nguyễn Thị Xuân D với giá 60 lượng vàng và bà D nhờ vợ chồng ông V đứng tên giùm, từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà D, công nhận vợ chồng ông V được quyền sở hữu căn nhà và thanh toán lại giá trị cho bà D sau khi đã trừ phần chênh lệch được hưởng là có căn cứ, áp dụng đúng tinh thần của Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.3] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận. Kiểm sát viên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2.4] Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu nhà, trong đó Biên bản thỏa thuận ngày 25/8/2005 được xem là một trong những chứng cứ để giải quyết vụ án; các bên đương sự không có yêu cầu đề nghị tuyên bố văn bản này vô hiệu. Do đó, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên bố Biên bản thỏa thuận ngày 25/8/2005 vô hiệu là không đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử sẽ điều chỉnh lại nội dung này.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H và bà Tô Thị Xuân H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1242/2016/DS-ST ngày 15/12/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 8 Luật Nhà ở năm 2015; Áp dụng Điều 128, 137, 189, khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân D.

1/. Công nhận ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H là chủ sở hữu căn nhà số 472 (số cũ 106D) Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Xuân D số tiền 2.655.774.175 đồng (hai tỷ sáu trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm bảy mươi lăm đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Nguyễn Thị Xuân D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H chưa thi hành số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả cho bà D tiền lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3/. Buộc bà Nguyễn Thị Xuân D phải trả lại các giấy tờ bản chính sau đây cho ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H:

- Văn tự mua bán nhà giữa ông Võ Hữu Th, bà Vũ Thị L1 và bà Trần Thị Bích Ch1 năm 1989;

- Giấy phép sửa chữa nhà, số 512/UB ngày 12/6/1989 của Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

- Biên lai thu thuế nhà đất năm 2002;

- Biên lai thu thuế nhà đất năm 2003;

- Biên lai thu thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/4/2000.

Việc thi hành trả tiền và trả giấy tờ nêu tại Điều 4 và Điều 5 được thi hành cùng thời điểm ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H phải chịu 81.879.483 đồng (tám mươi một triệu, tám trăm bảy mươi chín ngàn, bốn trăm tám mươi ba đồng).

- Bà Nguyễn Thị Xuân D phải chịu là 5.404.500 đồng (năm triệu, bốn trăm lẻ bốn ngàn, năm trăm đồng). Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Xuân D

37.000.000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu tiền số 012930 ngày 14/9/2009 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Hoàng V, bà Nguyễn Thị H, bà Tô Thị Xuân H1, mỗi người phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ tiền tạm ứng án phí các ông bà đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0031832, AA/2016/0031833 cùng ngày 06/01/2017 và AA/2017/0047843 ngày 03/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự đã thi hành xong.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy 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 quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- DS (6);
- Lưu VP(3), HS(2).16b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy