

Bản án số: 761/2019/DS-PT

Ngày 29/8/2019

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà
ở và quyền sử dụng đất ở, đòi nhà
và đòi tiền.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Thẩm phán:

1/ Bà Trần Thị Thủy

2/ Ông Phan Báu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 29 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2019/TLPT-DS ngày 16/01/2019 về việc “tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đòi nhà và đòi tiền”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 1595/2018/DSST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 3 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3122/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 6481/2019/QĐ-PT ngày 09/8/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Như A, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 239 Huỳnh Văn Bánh, Phường 12, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Kim Hoàng, sinh năm 1983, địa chỉ: 10/10 Hoàng Hoa Thám, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng B, sinh năm 1961.

Thường trú: Số 110 Phó Đức Chính, phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Tạm trú: Số 1065 – 1067 – 1069 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Hoàng Diệu, sinh năm 1976, địa chỉ: Số 5 đường 84, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Luật sư người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đoàn Văn Nền – Công ty TNHH Nguyễn Đoàn – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

Trụ sở: Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn C Minh – Giám đốc pháp chế.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Phong – Giám đốc khách hàng cá nhân chi nhánh Kỳ Đồng (có mặt).

3.2. Ông Lê Anh C, sinh năm 1969.

3.3. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: 744/4 Nguyễn Kiệm, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

3.4. Ông Lưu Văn D, sinh năm 1974

3.5. Bà Ngô Thị Thu E, sinh năm 1981

Các trẻ: Lưu Hà Thu Thủy, sinh năm 2002, Lưu D Phan, sinh năm 2006; Lưu Bá Tấn, sinh năm 2007 do ông Lưu Văn D là người đại diện.

Cùng địa chỉ: 1065 – 1067 – 1069 Hoàng sa, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đặng Thị Như A; Bị đơn ông Nguyễn Đăng B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

Tại đơn khởi kiện ngày 25/01/2018 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Đặng Thị Như A có ông Trần Kim Hoàng là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Bà Đặng Thị Như A và ông Nguyễn Đăng B đã cùng nhau mua các căn nhà cấp 03 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2382/GCN-2003 do UBND Quận 3 cấp ngày 19/11/2003, cập nhật biến động ngày 10/12/2007 do ông Nguyễn Đăng B đứng tên tại địa chỉ 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3 (đang thế chấp tại Ngân hàng Techcombank).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 051615 do Sở Tài nguyên và Môi trường

Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/01/2018 (do bà Đặng Thị Như A đứng tên cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất với ông Lê Anh C, Giấy chứng nhận đứng tên ông C số CK 051616 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/01/2018) tại địa chỉ 1065-1067-1069 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 051614 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/01/2018 (do bà Đặng Thị Như A đứng tên cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất với bà Nguyễn Thị Thu Thủy, Giấy chứng nhận đứng tên bà Thủy số CK 051613 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/01/2018) tại địa chỉ 239/63/60A-239/63/60B Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3.

Bà A đã được công nhận chủ sở hữu của $\frac{1}{2}$ căn nhà số 1065 – 1067 – 1069 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và $\frac{1}{2}$ căn nhà số 239/63/60A-239/63/60B Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3 theo Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật số 826/2017/DS-ST ngày 04/8/2017 của Toà án nhân dân Quận 3.

Sau khi mua những căn nhà nêu trên bà A và ông B tiến hành xây dựng thành khách sạn Ánh Dương có tổng diện tích 240 m² gồm 01 trệt, 04 lầu: gồm có 26 phòng. Bà A và ông B cùng thỏa thuận để ông Nguyễn Đăng B thay mặt đứng tên thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông B cũng đứng tên trên giấy phép kinh doanh khách sạn Ánh Dương. Khách sạn Ánh Dương được chia thành hai phần, bao gồm một phần dùng để kinh doanh khách sạn, một phần là mặt bằng dùng để cho thuê kinh doanh các ngành nghề khác.

Ngày 06/10/2012, bà A và ông B lập văn bản thỏa thuận và cam kết với nội dung:

- Bà A và ông B cùng nhau bỏ tiền (mỗi người 50%) để mua chung 06 căn nhà và đầu tư xây dựng khách sạn Ánh Dương.

- Quyền sở hữu và lợi ích: Mỗi người được hưởng quyền lợi, giá trị và quyền sở hữu như nhau.

- Lợi nhuận và các vấn đề phát sinh (nếu có): Chia đôi lợi nhuận trong quá trình quản lý, sử dụng số nhà đất nêu trên; có trách nhiệm như nhau trong việc giải quyết các vấn đề phát sinh.

Quá trình cho thuê nhà:

Từ tháng 10/2012 cho đến nay, toàn bộ số tiền cho thuê khách sạn và mặt bằng hàng tháng đều do ông B thu giữ mà không chia cho bà A bất kỳ khoản tiền nào theo thỏa thuận. Bà A đã nhiều lần đề nghị ông B trả 50% giá trị tiền thuê nhà trong thời gian qua nhưng ông B không có thiện chí hợp tác và không thanh toán. Cụ thể số tiền như sau:

1. Căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 03/7/2013 giữa ông Nguyễn Đăng B, bà Đặng Thị Như A với Bên thuê là ông Lưu Văn D và Giấy xác nhận trả tiền thuê của ông Lưu Văn D lập ngày 19/10/2015.

Theo đó:

- Tiền thuê nhà từ 03/7/2013 đến 01/4/2014 là 09 tháng với giá thuê thỏa thuận theo Hợp đồng là 40.000.000 đồng/tháng: $40.000.000 \times 9 = 360.000.000$ đồng.

Ông D đã thuê thêm tầng 1 khách sạn Ánh Dương với giá thuê: 10.000.000 đồng. Tiền thuê nhà từ 01/5/2014 đến 01/10/2015 là 17 tháng với giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng: $50.000.000 \times 17 = 850.000.000$ đồng.

Ông D tiếp tục thuê nhà tạm tính từ 01/11/2015 đến 31/12/2017 là 26 tháng với giá thuê 50.000.000 đồng/tháng: $50.000.000 \times 26 = 1.300.000.000$ đồng.

Tổng số tiền ông B đã nhận của ông Lưu Văn D từ việc thuê nhà là: $360.000.000 + 850.000.000 + 1.300.000.000 = 2.510.000.000$ đồng.

Bà A được hưởng 50% giá trị cho thuê nhà từ Hợp đồng này là: $2.510.000.000 / 2 = 1.255.000.000$ đồng (1).

2. Tháng 7/2015 ông B cho bà Huỳnh Thị Phương Dung thuê mặt bằng tại địa chỉ số 1065-1067-1069 Hoàng Sa, P.11, Quận 3, TP HCM với giá 18.000.000 đồng/tháng do ông B tự ý ký hợp đồng, căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 10/07/2015 giữa ông Nguyễn Đăng B và bà Huỳnh Thị Phương Dung.

Số tiền cho thuê mặt bằng trên từ ngày 24/7/2015 đến ngày 24/7/2016 (12 tháng) với số tiền là: $18.000.000 \times 12 = 216.000.000$ đồng.

Bà A được hưởng 50% giá trị cho thuê nhà từ Hợp đồng này là: $216.000.000 / 2 = 108.000.000$ đồng (2).

3. Từ tháng 8/2016 đến hết tháng 12/2017 (17 tháng) ông Nguyễn Đăng B đã tự ý cho thuê phần mặt bằng của căn nhà với giá tạm tính 18.000.000/tháng: $18.000.000 \times 17 = 306.000.000$ đồng.

Bà A được hưởng 50% giá trị cho thuê nhà từ Hợp đồng này tạm tính là: $306.000.000 / 2 = 153.000.000$ đồng (3).

Tổng số tiền thuê nhà tạm tính yêu cầu Tòa án buộc ông B phải thanh toán 50% cho bà A là: $(1) + (2) + (3) = 1.516.000.000$ đồng (4).

4. Các chi phí mà bà A đã ứng ra để làm giấy tờ, đóng thuế nhà đất có biên lai, chứng từ kèm theo gồm:

Biên lai đóng lệ phí trước bạ và thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản ngày 28/11/2013 và ngày 15/10/2014 là: $9.141.000 + 36.565.000 + 1.165.700 + 4.662.800 = 51.534.500$ đồng.

Chi phí dịch vụ làm giấy tờ theo Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ

ngày 19/11/2014 với số tiền 100.000.000 đồng.

Chi phí lập vi bằng theo Phiếu thu ngày 12/7/2013 và 15/7/2013 với số tiền: 10.000.000 đồng.

Bà A đã ứng ra 100% chi phí làm giấy tờ, đóng thuế nhà đất, yêu cầu ông B thanh toán 50% là: $(51.534.500 + 100.000.000 + 10.000.000)/2 = 80.767.250$ đồng (5).

Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Đăng B phải trả là: (4) + (5) = 1.596.767.250 đồng.

Do đó, nguyên đơn kính đề nghị Toà án nhân dân Quận 3 xem xét và giải quyết các yêu cầu sau:

- Công nhận cho bà Đặng Thị Như A được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất, quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà và buộc ông Nguyễn Đăng B giao trả cho bà A 50% giá trị nhà và đất tại địa chỉ số 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2382/GCN-2003 do UBND Quận 3 cấp ngày 19/11/2003, cập nhật biến động ngày 10/12/2007 do ông Nguyễn Đăng B đứng tên.

Yêu cầu ông Nguyễn Đăng B giao trả cho bà A 50% giá trị nhà và đất của 02 căn nhà mà ông B đang chiếm giữ tại:

Địa chỉ 1065-1067-1069 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 051615 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/01/2018 do bà A đứng tên cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất với ông Lê Anh C.

Địa chỉ 239/63/60A-239/63/60B Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 051614 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/01/2018 do bà A đứng tên cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất với bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

- Yêu cầu ông B phải trả cho bà A 50% số tiền từ việc cho thuê các căn nhà, mặt bằng căn nhà và 50% số tiền mà bà A đã ứng ra để làm giấy tờ, đóng thuế nhà đất có biên lai tạm tính là 1.596.767.250 đồng.

Tại các bản tự khai đã nộp cho Tòa án và tại các phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, bị đơn ông Nguyễn Đăng B và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Nguyệt Thanh trình bày như sau:

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông Nguyễn Đăng B là người bỏ ra toàn bộ số tiền mua ba căn nhà nêu trên (bà Đặng Thị Như A không góp đồng nào). Việc mua bán này diễn ra trước khi ông B và bà A quen biết nhau.

Bị đơn xác nhận việc ký tên vào Văn bản thỏa thuận và cam kết về

việc góp vốn mua chung nhiều bất động sản với bà Đặng Thị Như A (có xác nhận chữ ký của UBND Phường 12, quận Phú Nhuận). Tuy nhiên, bị đơn cho rằng việc ký tên này chỉ nhằm mục đích để bà A đồng ý cho bị đơn vay số tiền 2,5 tỉ đồng (việc vay mượn này chỉ thỏa thuận miệng, không được lập thành văn bản nên bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh để cung cấp cho Tòa án).

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền thuê nhà và các chi phí đăng bộ nhà đất, bị đơn xác nhận việc cho ông Lưu Văn D và bà Huỳnh Thị Phương Dung thuê 03 căn nhà nêu trên để sinh sống và kinh doanh. Việc cho thuê được lập thành hợp đồng, có nội dung đúng như trình bày và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Hiện tại, hợp đồng thuê với bà Dung đã kết thúc, hợp đồng với ông D vẫn tiếp tục được thực hiện. Tất cả hợp đồng thuê trên, người thuê nhà thanh toán đầy đủ tiền thuê theo đúng hợp đồng kể từ ngày ký đến nay cho trực tiếp và duy nhất ông B nhận. Bị đơn không đồng ý thanh toán số tiền này theo yêu cầu của nguyên đơn vì nguyên đơn không có quyền, nghĩa vụ liên quan gì đến 03 căn nhà trên.

Tại bản tự khai nộp cho Tòa án ngày 15/6/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh C trình bày như sau:

Trước đây ông C được bà Đặng Thị Như A và ông Nguyễn Đăng B nhờ đứng tên giùm trên giấy tờ nhà đất tại địa chỉ 1065 – 1067 -1069 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3. Ông C không bỏ tiền ra để mua căn nhà này. Việc góp tiền mua nhà của bà A và ông B được thực hiện như thế nào ông C không biết. Sự việc cũng đã được giải quyết bằng Bản án số 826/2017/DS-ST ngày 14/8/2017 đã có hiệu lực của Tòa án nhân dân Quận 3. Hiện tại căn nhà này đang do ông C và bà A đứng tên đồng sở hữu.

Hiện nay, ông C không trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai nộp cho Tòa án ngày 15/6/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy trình bày như sau:

Trước đây bà Thủy được bà Đặng Thị Như A và ông Nguyễn Đăng B nhờ đứng tên giùm trên giấy tờ nhà đất tại địa chỉ 239/63/60A – 239/63/60B Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3. Bà Thủy không bỏ tiền ra để mua căn nhà này. Việc góp tiền mua nhà của bà A và ông B được thực hiện như thế nào bà Thủy không biết. Sự việc cũng đã được giải quyết bằng Bản án số 826/2017/DS-ST ngày 14/8/2017 đã có hiệu lực của Tòa án nhân dân Quận 3. Hiện tại căn nhà này đang do bà Thủy và bà A đứng tên đồng sở hữu.

Hiện nay, bà Thủy không trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Kỹ

thương Việt Nam; Ông Lưu Văn D; Bà Ngô Thị Thu E; Các trẻ: Lưu Hà Thu Thủy (sinh năm 2002), Lưu D Phan (sinh năm 2006), Lưu Bá Tấn (sinh năm 2007) do ông Lưu Văn D là người đại diện đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ tham gia các phiên làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên xét xử nhưng vắng mặt, cũng không có văn bản trình bày ý kiến về nội dung vụ án gửi cho Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1595/2018/DSST ngày 21 tháng 11 năm 2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 337/2018/QĐ-SCBSBA ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân Quận 3 đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Như A:

- Công nhận quyền sở hữu của bà Đặng Thị Như A đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông Nguyễn Đăng B đứng tên theo Giấy chứng nhận số 2382/GCN-2003 ngày 19/11/2003 (cập nhật biến động ngày 10/12/2007) của Ủy ban nhân dân Quận 3. Giá trị phần sở hữu của bà A được xác định là $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản.

Kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật, bà Đặng Thị Như A được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, đăng bộ theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Đăng B và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến việc cập nhật tên chủ sở hữu mới của tài sản.

- Bà Đặng Thị Như A được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại các địa chỉ 1065 -1067 – 1069 Hoàng Sa, 239/63/60A – 239/63/60B Trần Văn Đang và 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3. Ông Nguyễn Đăng B; ông Lưu Văn D; Bà Ngô Thị Thu E; Các trẻ: Lưu Hà Thu Thủy (sinh năm 2002), Lưu D Phan (sinh năm 2006), Lưu Bá Tấn (sinh năm 2007) do ông Lưu Văn D đại diện và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có trách nhiệm bàn giao tài sản để thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

- Ông Nguyễn Đăng B có trách nhiệm thanh toán cho bà Đặng Thị Như A số tiền có được từ hoạt động cho thuê tài sản là 1.516.000.000 đồng (một tỷ năm trăm mười sáu triệu đồng) và số tiền chi phí thực hiện các thủ tục đăng bộ nhà đất là 80.767.250 đồng (tám mươi triệu bảy trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, nêu ông B không thanh toán đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng ông B còn phải chịu tiền lãi với mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự trên số tiền chậm trả và tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền.

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

Ngày 28 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn bà Đặng Thị Như A nộp đơn kháng cáo.

Ngày 04 tháng 12 năm 2018, bị đơn ông Nguyễn Đăng B nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Đặng Thị Như A có ông Trần Kim Hoàng làm đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Ông đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, chấp nhận rút yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm và cho được phát mãi 03 căn nhà nêu trên để bà A được nhận $\frac{1}{2}$ tổng giá trị tài sản sau khi trừ các chi phí theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Đăng B có ông Trần Hoàng Diệu làm đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm và hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 29/5/2019 của bà Lê Thị Thanh yêu cầu được tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 21/3/2011 của Ủy ban nhân dân xã Trúc Bạch, quận Ba Đình, Hà Nội xác nhận tình trạng hôn nhân của ông B từ tháng 01/1981 đến nay chưa đăng ký kết hôn và tại phiên tòa phúc thẩm đương sự chỉ cung cấp bản sao chứng nhận kết hôn sao lục sổ đăng ký kết hôn năm 1986. Do đó, hội đồng xét xử đã dừng phiên tòa để tạo điều kiện cho ông B và bà Thanh cung cấp tình trạng hôn nhân giữa bà Thanh và ông B nhưng bà Thanh và ông B không cung cấp được. Theo văn bản thỏa thuận và cam kết về việc góp tiền mua chung nhiều bất động sản ký ngày 06/10/2012 và được Ủy ban nhân dân Phường 12, quận Phú Nhuận chứng thực chữ ký ngày 10/10/2012 giữa ông Nguyễn Đăng B và bà Đặng Thị Như A có nội dung *“Từ năm 2001 chúng tôi là ông Nguyễn Đăng B và bà Đặng Thị Như A đã cùng nhau bỏ tiền mua chung 6 căn nhà... và xây dựng thành khách sạn Ánh Dương”* thể hiện đây là tài sản được hình thành từ tiền đóng góp của bà A và ông B, thỏa thuận này không có nội dung định đoạt phần tài sản thuộc sở hữu của ông B. Đồng thời, bà A khởi kiện chỉ yêu cầu đòi lại phần tài sản mà bà A đã đóng góp. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Thanh để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau: Về trình tự thủ tục giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của đương sự, người tham gia tố tụng được thực hiện đúng qui định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung:

- Đối với yêu cầu triệu tập bà Lê Thị Thanh tham gia tố tụng với tư

cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Xét thấy khi thể chấp căn nhà tại địa chỉ 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3 cho Ngân hàng TM CP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) – Phòng giao dịch Nguyễn Văn Trỗi để vay tiền, ông Nguyễn Đăng B đã nộp kèm giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 21/3/2011 của UBND phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, Hà Nội – theo Xác nhận này thì ông B là người chưa đăng ký kết hôn. Trong quá trình xét xử phúc thẩm, ông B chỉ cung cấp được bản sao chứng nhận kết hôn được sao từ sổ đăng ký kết hôn, mặc dù đã được Hội đồng xét xử yêu cầu và tạo điều kiện về thời gian để ông B chứng minh hiện đang có quan hệ vợ chồng với bà Lê Thị Thanh nhưng ông B không chứng minh được. Do vậy, không có cơ sở để triệu tập bà Lê Thị Thanh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Đối với căn nhà tại địa chỉ số 239/63/61 Trần Văn Đang, phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh: Căn cứ vào văn bản thỏa thuận và cam kết về việc góp tiền mua chung nhiều bất động sản ký ngày 06/10/2012 và được Ủy ban nhân dân Phường 12, quận Phú Nhuận chứng thực chữ ký ngày 10/10/2012 giữa ông Nguyễn Đăng B và bà Đặng Thị Như A với nội dung: *“Toàn bộ 6 căn nhà trên khi làm giấy mua bán tôi để ông Nguyễn Đăng B thay mặt đứng tên dùm tôi. Nay hai chúng tôi thuận tình làm văn bản này để xác nhận lại toàn bộ 6 căn nhà trên sẽ được chia làm 02 phần bằng nhau. Vì hai chúng tôi đều bỏ tiền và công sức bằng nhau... Mỗi bên được sở hữu 50% tổng giá trị bất động sản 6 căn nhà là 240m² được chia thành hai phần bằng nhau là 120m²/một phần gồm 1 trệt 4 lầu... Riêng giấy tờ chủ quyền sổ hồng số 70105211368 số 2382/GCN – 2003 ông B đứng tên chủ quyền và đứng ra vay nợ ngân hàng Techcombank. Toàn bộ số tiền vay ngân hàng Techcombank ông B sử dụng riêng nên ông B phải có trách nhiệm thanh toán trả hết cho ngân hàng Techcombank. Ông B phải có trách nhiệm sang tên cho bà A ½ căn nhà là quyền sở hữu hợp pháp. Ông B phải có trách nhiệm và tuân thủ theo pháp luật quyền lợi của bà A, làm hợp đồng mua bán ra công chứng để bà A được sở hữu hợp pháp theo đúng thỏa thuận và cam kết trên. Trường hợp khách sạn Ánh Dương cho thuê thì hai chúng tôi mỗi bên đều được hưởng lợi nhuận 50% trên giá trị của hợp đồng thuê”*. Bị đơn cho rằng nội dung văn bản thỏa thuận nêu trên là giả dối nhằm che giấu giao dịch thực tế là quan hệ vay tài sản giữa bà A và ông B, tuy nhiên phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, việc bà Đặng Thị Như A yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đăng B giao trả cho bà A ½ giá trị quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 239/63/61 Trần Văn Đang là có cơ sở.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả 50% giá trị nhà và đất tại địa chỉ số 1065-1067-1069 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3 và nhà đất tại địa chỉ số 239/63/60A-239/63/60B Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3: Căn cứ Bản án số 826/2017/DS-ST ngày 04/8/2017 Tòa án nhân dân Quận 3 tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Như

A được quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ căn nhà số 1065-1067-1069 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3 và $\frac{1}{2}$ nhà đất tại địa chỉ 239/63/60A-239/63/60B Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3 kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật – Bản án trên đã đóng dấu án đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, bà A là chủ sở hữu hợp pháp của $\frac{1}{2}$ hai căn nhà trên và hai căn nhà trên do ông B đang trực tiếp quản lý nên việc bà A yêu cầu được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của hai căn nhà trên là có cơ sở.

- Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán 50% số tiền kinh doanh có được từ việc cho thuê các tài sản nêu trên và 50% số tiền mà bà A đã ứng ra để làm giấy tờ, đóng thuế nhà đất có biên lai tạm tính 1.596.767.250 đồng: Căn cứ vào văn bản thỏa thuận và cam kết về việc góp tiền mua chung nhiều bất động sản giữa ông Nguyễn Đăng B và bà Đặng Thị Như A nói trên; các giấy nộp tiền, phiếu thu cùng biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ và trình bày của các đương sự... Xét thấy chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn là có cơ sở.

- Về án phí Dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên đúng quy định của pháp luật.

- Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu buộc ông B trả thêm cho nguyên đơn 50% số tiền ông B cho D thuê với giá 50.000.000 đồng/tháng và 50% số tiền ông B tự ý cho thuê một phần mặt bằng của căn nhà với giá 18.000.000 đồng từ thời điểm ngày 01/01/2018 đến ngày xét xử phúc thẩm. Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo và việc rút là tự nguyện, không trái pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội nên cần chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng cáo của nguyên đơn đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Như A và bị đơn ông Nguyễn Đăng B làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về tố tụng: Tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn đã tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét thấy, việc rút yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 BLTTDS đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Về nội dung: Với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đăng B. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Căn cứ Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc góp vốn mua chung nhiều bất động sản lập ngày 06/10/2012 giữa bà Đặng Thị Như A và ông Nguyễn Đăng B thể hiện: “...Toàn bộ 6 căn nhà trên khi làm giấy mua bán tôi để ông Nguyễn Đăng B thay mặt đứng tên dùm tôi. Nay hai chúng tôi thuận tình làm văn bản này để xác nhận lại toàn bộ 6 căn nhà trên sẽ được chia làm 02 phần bằng nhau. Vì hai chúng tôi đều bỏ tiền và công sức bằng nhau... Mỗi bên được sở hữu 50% tổng giá trị bất động sản 6 căn nhà là 240m² được chia thành hai phần bằng nhau là 120m²/một phần gồm 1 trệt 4 lầu... Riêng giấy tờ chủ quyền sổ hồng số 70105211368 số 2382/GCN – 2003 ông B đứng tên chủ quyền và đứng ra vay nợ ngân hàng Techcombank. Toàn bộ số tiền vay ngân hàng Techcombank ông B sử dụng riêng nên ông B phải có trách nhiệm thanh toán trả hết cho ngân hàng Techcombank. Ông B phải có trách nhiệm sang tên cho bà A ½ căn nhà là quyền sở hữu hợp pháp. Ông B phải có trách nhiệm và tuân thủ theo pháp luật quyền lợi của bà A, làm hợp đồng mua bán ra công chứng để bà A được sở hữu hợp pháp theo đúng thỏa thuận và cam kết trên. Trường hợp khách sạn Ánh Dương cho thuê thì hai chúng tôi mỗi bên đều được hưởng lợi nhuận 50% trên giá trị của hợp đồng thuê”.

Như vậy, nhà đất số 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3 là một trong sáu tài sản được bà A và ông B góp tiền mua chung và thỏa thuận mỗi người có 50% giá trị quyền sở hữu. Ông B là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận. Cũng tại văn bản này, hai bên xác định nghĩa vụ thanh toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam được bảo đảm bởi tài sản này là do ông Nguyễn Đăng B một mình thực hiện. Ông B có nghĩa vụ sang tên, chuyển giao cho bà A ½ quyền sở hữu nhà đất theo đúng nội dung cam kết. Văn bản này được Ủy ban nhân dân Phường 12, quận Phú Nhuận chứng thực chữ ký của các bên tham gia vào ngày 10/10/2012. Bản án dân sự số 826/2017/DS-ST ngày 04/8/2017 đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân Quận 3 đã công nhận tính hiệu lực của văn bản này. Trong phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho ông Nguyễn Đăng B cũng thừa nhận việc ông B tự nguyện ký kết văn bản trên. Ông B kháng cáo cho rằng nội dung văn bản thỏa thuận nêu trên là giả dối nhằm che giấu giao dịch thực tế là quan hệ vay tài sản giữa bà A và ông B. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Hoàng Diệu đại diện theo ủy quyền của ông B không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có sự giả dối của nội dung văn bản trên và không chứng minh được có sự ép buộc nào khi ông B ký văn bản trên. Từ những cơ sở và nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận ½ quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3 là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B.

[2]. Căn cứ Văn bản trả lời xác minh số 522/TNMT ngày 14/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3, nhà đất số 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3 do ông Nguyễn Đăng B đứng tên sở hữu

theo Giấy chứng nhận số 2382/GCN-2003 ngày 19/11/2003 (cập nhật biến động ngày 10/12/2007) của Ủy ban nhân dân Quận 3. Hiện tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam để bảo đảm khoản vay tín dụng của ông B. Xét thấy, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam là bên nhận thế chấp tài sản đã được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến đối với nội dung vụ án. Tuy nhiên tại giai đoạn cấp phúc thẩm Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Phong – Giám đốc khách hàng cá nhân chi nhánh Kỳ Đồng tham gia tố tụng và ông Phong không có ý kiến gì đối với bản án sơ thẩm, chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng khi chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì phải ưu tiên các khoản nợ ông B phải thanh toán cho ngân hàng. Tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn cung cấp cho Tòa Vi bằng ngày 21/8/2019, do Văn phòng thừa phát lại Quận 10 ghi nhận sự việc bà Đặng Thị Như A có nộp tiền vào Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam chi nhánh Sài Gòn – Phòng giao dịch Kỳ Đồng với số tiền 660.000.000 đồng để đảm bảo khoản nợ còn lại của ông B với Ngân hàng. Xét thấy, quyền lợi của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam cũng được bảo đảm. Do đó, nếu có tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản sẽ được giải quyết trong một vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu theo quy định tố tụng dân sự.

[3]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại các địa chỉ số 1065 -1067 – 1069 Hoàng Sa, 239/63/60A – 239/63/60B Trần Văn Đang và 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Bản án dân sự số 826/2017/DS-ST ngày 04/8/2017 đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân Quận 3 và các giấy chứng nhận số CK 051613, CK 051614, CK 051615, CK 051616 cùng ngày 24/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, bà Đặng Thị Như A là một trong các đồng sở hữu nhà đất tại các địa chỉ số 1065 -1067 – 1069 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3 và 239/63/60A – 239/63/60B Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3. Phần sở hữu của bà A được xác định là $\frac{1}{2}$ giá trị của các tài sản này.

Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ, của cấp sơ thẩm và kết quả xác minh địa phương và lời khai thống nhất của các đương sự, các tài sản nêu trên đang do ông Nguyễn Đăng B trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông B cho ông Lưu Văn D thuê để kinh doanh khách sạn. Hiện tại, ông D cùng vợ là bà Ngô Thị Thu E và các con chưa thành niên đang cư trú (đăng ký tạm trú) tại đây.

Đối với nhà đất tại địa chỉ 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, như đã nhận định tại phần trên thì bà Đặng Thị Như A có $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu. Từ những căn cứ trên, xét thấy Án sơ thẩm đã quyết định bà Đặng Thị Như A được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại các địa chỉ 1065 -1067 – 1069 Hoàng Sa, 239/63/60A – 239/63/60B Trần Văn Đang và 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3. Ông Nguyễn Đăng B; ông Lưu Văn D; Bà Ngô Thị Thu E; Các trẻ: Lưu Hà Thu Thủy (sinh năm 2002), Lưu D Phan (sinh năm 2006), Lưu Bá Tấn (sinh năm 2007) do ông Lưu Văn D đại diện và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có trách nhiệm bàn giao tài sản để thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự là có căn cứ và đúng theo quy định tại các điều 158, 209 của Bộ luật Dân sự về sở hữu và sở hữu chung theo phần, quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự về quyền đòi lại tài sản,

[4]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền thu được từ hoạt động cho thuê tài sản:

Căn cứ Văn bản thỏa thuận ngày 06/10/2012 và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, ông Nguyễn Đăng B và bà Đặng Thị Như A thỏa thuận chia đôi lợi nhuận thu được từ việc cho thuê tài sản và các hoạt động kinh doanh khác. Căn cứ lời khai thống nhất của các bên, ba căn nhà nêu trên được cho thuê để kinh doanh từ năm 2012 đến nay. Việc cho thuê này đều được lập thành hợp đồng. Bên thuê đã thanh toán tiền thuê đầy đủ hàng tháng và ông B là người trực tiếp nhận. Ông B chưa thanh toán cho bà A phần được hưởng theo thỏa thuận giữa hai bên. Xét thấy, Án sơ thẩm xác định số tiền thuê nhà mà ông B thực nhận nhiều hơn gấp 02 lần số tiền mà nguyên đơn yêu cầu thanh toán là 1.516.000.000 đồng. Do đó, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[5]. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán các chi phí thực hiện thủ tục sang tên, đăng bộ nhà đất: xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Đăng B đồng ý thanh toán số tiền 80.767.250 đồng là chi phí thực hiện thủ tục sang tên, đăng bộ nhà đất mà bà A đã tạm ứng trước. Nên Án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những căn cứ trên xét thấy, Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào mới chứng minh cho việc kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận việc rút yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đặng Thị Như A phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0021495 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đăng B phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0021492 ngày 04/12/2018 của Chi cục

Thi hành án dân sự Quận 3.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148; điểm b Khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 158, 166 và 209 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của nguyên đơn. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đăng B, Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Như A:

- Công nhận quyền sở hữu của bà Đặng Thị Như A đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông Nguyễn Đăng B đứng tên theo Giấy chứng nhận số 2382/GCN-2003 ngày 19/11/2003 (cập nhật biến động ngày 10/12/2007) của Ủy ban nhân dân Quận 3. Giá trị phần sở hữu của bà A được xác định là $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản.

Kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật, bà Đặng Thị Như A được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thực sang tên, đăng bộ theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Đăng B và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến việc cập nhật tên chủ sở hữu mới của tài sản.

- Bà Đặng Thị Như A được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại các địa chỉ số 1065 - 1067 - 1069 Hoàng Sa, 239/63/60A - 239/63/60B Trần Văn Đang và 239/63/61 Trần Văn Đang, Phường 11, Quận 3. Ông Nguyễn Đăng B; ông Lưu Văn D; Bà Ngô Thị Thu E; Các trẻ: Lưu Hà Thu Thủy (sinh năm 2002), Lưu D Phan (sinh năm 2006), Lưu Bá Tấn (sinh năm 2007) do ông Lưu Văn D đại diện và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có trách nhiệm bàn giao tài sản để thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

- Ông Nguyễn Đăng B có trách nhiệm thanh toán cho bà Đặng Thị Như A số tiền có được từ hoạt động cho thuê tài sản là 1.516.000.000 đồng (một tỷ năm trăm mười sáu triệu đồng) và số tiền chi phí thực hiện các thủ tục đăng bộ nhà đất là 80.767.250 đồng (tám mươi triệu bảy trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông B không thanh toán đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng ông B còn phải chịu tiền lãi với mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự trên số tiền chậm trả và tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đăng B phải chịu tổng cộng là 92.552.501 đồng (chín mươi hai triệu năm trăm năm mươi hai ngàn năm trăm linh một đồng), bao gồm: án phí cho nghĩa vụ giao giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 62.600.992 đồng; án phí cho nghĩa vụ thanh toán thu nhập từ việc cho thuê tài sản và hoàn trả chi phí thực hiện thủ tục đăng bộ nhà đất là 29.951.509 đồng.

Trả lại cho bà Đặng Thị Như A số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, lần lượt là: Biên lai số 0020238 ngày 31/01/2018 là 29.951.509 đồng (hai mươi chín triệu chín trăm năm mươi một ngàn năm trăm linh chín đồng); Biên lai số 0020237 ngày 31/01/2018 là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) và Biên lai số 0020236 ngày 31/01/2018 là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đặng Thị Như A phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0021495 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Ông Nguyễn Đăng B phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0021492 ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;

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

- TAND Quận 3;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

Nguyễn Thanh Phong