

Bản án số: 499/2023/DS-PT

Ngày: 27 - 7 - 2023

V/v Tranh chấp đòi tài sản

**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: Ông Chung Văn Kết

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thịnh

Ông Vũ Đức Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - 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 Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, 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: 203/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023 về “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1566/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

1. *Nguyên đơn:* Bà A Nguyễn (A Nguyen), sinh năm 1975; Địa chỉ: 7311 Hunters Tree Memphis TN 38125, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng Vỹ, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Số 64 đường số 08, phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 30/10/2019, Hợp pháp hóa lãnh sự số: 2619/HPH/2019 ngày 27/11/2019 tại Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Houston, Texas, Hoa Kỳ; có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Đặng Thanh Q, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số 93/4/9 đường số E, phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Khắc Hưng, sinh năm 1955; Nơi cư trú: Số 920/12 đường Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 24/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Đàm Sen, Thành phố Hồ Chí Minh; Số công chứng 00004652, Quyền 02; có mặt)

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

3.1. Ông Trần Ngọc R, sinh năm 1961; Nơi cư trú: Số 71/37 đường TP, phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

3.2. Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 2763 Misty Vally DR Arlington, TN 38002, USA (vắng mặt);

3.3. Ông Phạm Sĩ Y, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Số 812A đường QT, phường 8, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 133/1D đường Lê Văn Thọ, phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Nguyen Susan (Nguyễn Thị Sura), sinh năm 1941; Địa chỉ: 7311 Hunters Tree Memphis TN 38125, USA (vắng mặt);

4.2. Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Số 576/32 QT, phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Đặng Thanh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/11/2019 (được Hợp pháp hóa lãnh sự số 2616/HPH/2019 ngày 27/11/2019), các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà A Nguyễn (A Nguyen) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đăng Vỹ trình bày:*

Ngày 17/6/2015, nguyên đơn bà A Nguyễn (A Nguyen) có gửi tiền về Việt Nam, nhờ người cháu là bà Nguyễn Đặng Thanh Q (bị đơn) đứng tên giùm căn nhà số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/6/2015, bị đơn đã viết giấy cam kết có nội dung: *“Tôi có mua căn nhà số 21, đường số 21, Phường 8, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh), do bà Nguyễn Thị Sura để lại. Thực tế số tiền mua nhà này là của cô tôi A Nguyễn bỏ ra, tôi chỉ là người đứng tên nhà giùm cho cô tôi là A Nguyễn, khi nào cô tôi A Nguyễn về Việt Nam có điều kiện đứng tên nhà thì tôi sẽ chuyển quyền sở hữu lại cho cô A Nguyễn tôi cam kết không mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà này cho ai”.*

Ngày 15/8/2015, bà Nguyễn Đặng Thanh Q được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CS06283 đối với nhà, đất nói trên.

Ngày 26/10/2016, bà Nguyễn Đặng Thanh Q lập hợp đồng đặt cọc và tự ý bán toàn bộ nhà, đất nói trên cho ông Phạm Sĩ Y với giá 6.787.000.000 đồng. Bị đơn và ông Phạm Sĩ Y đã ký Hợp đồng công chứng số 39457, Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 26/10/2016.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn

Đặng Thanh Q trả cho nguyên đơn số tiền đã bán nhà, đất số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là 6.787.000.000 đồng.

Ngày 18/10/2021, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 5.837.000.000 (năm tỷ tám trăm ba mươi bảy triệu) đồng, vì cho rằng số tiền này bị đơn đã chuyển khoản cho ông Trần Ngọc R và ông R đã giao trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bà Nguyễn Đặng Thanh Q phải trả số tiền bán nhà còn lại 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu) đồng.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao: Nguyên đơn đã nghe Tòa án giải thích liên quan đến việc giải quyết vụ án và việc áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016, nhưng nguyên đơn không yêu cầu định giá, thẩm định giá và cũng không đồng ý nộp tạm ứng chi phí định giá, thẩm định giá nhà đất tranh chấp tại thời điểm tháng 6/2015 theo thông báo của Tòa án.

Nguyên đơn không biết giá thị trường của nhà, đất số 21, Đường số 21, Phường 8, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Sura sang bà Nguyễn Đặng Thanh Q (tháng 6/2015). Thực tế, việc sang tên nhà đất cho bà Nguyễn Đặng Thanh Q không phải do mua bán, mà là trước đó bà Nguyễn Thị Sura là mẹ của nguyên đơn đứng tên giữ nhà đất này cho nguyên đơn, khi bà Nguyễn Thị Sura làm thủ tục định cư tại Hoa Kỳ thì nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên giữ, nên bà Sura mới ký hợp đồng bán nhà cho bà Q. Số tiền 100.000.000 đồng ghi trong hợp đồng mua bán công chứng là không có thực, không có việc giao nhận số tiền mua bán này.

Đối với giá nhà đất tại thời điểm hiện nay, nguyên đơn đề nghị Tòa án lấy theo giá bà Nguyễn Đặng Thanh Q bán nhà cho ông Phạm Sĩ Y là 6.787.000.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án. Nguyên đơn cũng không tranh chấp gì đối với việc bà Nguyễn Đặng Thanh Q bán nhà cho ông Phạm Sĩ Y, không tranh chấp gì đối với nhà đất hiện nay, mà chỉ yêu cầu bà Q trả số tiền bán nhà còn lại.

Việc ông Trần Ngọc R chuyển số tiền 5.837.0000.000 đồng cho bà A Nguyễn là do bà Nguyễn Đặng Thanh Q nhờ ông R chuyển, vì ông Trần Ngọc R trước đây là cha chồng của bà Q; còn việc vì sao bà Q không tự chuyển tiền cho bà A Nguyễn mà nhờ ông R chuyển thì ông không biết.

** Bị đơn bà Nguyễn Đặng Thanh Q và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Khắc Hưng trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Bà Nguyễn Đặng Thanh Q là cháu của bà A Nguyễn (A Nguyen). Bà A Nguyễn (nguyên đơn) có nhờ bà Q đứng tên giữ căn nhà số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này trước đây nguyên đơn tranh chấp với chị ruột, khi lấy lại được thì nguyên đơn giao cho mẹ là bà Nguyễn Thị Sura đứng tên. Sau đó, nguyên đơn mới nhờ bà Q đứng tên nhằm bán để lấy tiền, vì nguyên đơn có quốc tịch Mỹ, gia đình nguyên đơn cũng định cư ở Mỹ hết.

Vào tháng 9 năm 2016, bà Nguyễn Thanh T là chị ruột của nguyên đơn về Việt Nam chơi, nguyên đơn có nhờ bà T bán giùm nhà, đất nói trên nên bà T đứng ra giao dịch bán nhà với ông Phạm Sĩ Y (người mua nhà). Bà Nguyễn Đăng Thanh Q chỉ là người đại diện ký tên trên giấy tờ, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán công chứng. Giá nhà đất bán cho ông Phạm Sĩ Y là 6.787.000.000 đồng, nhưng trên hợp đồng công chứng chỉ ghi 1.500.000.000 đồng. Số tiền bán nhà bên mua là ông Y giao như sau:

Lần 1: Ngày 24/10/2016, ông Phạm Sĩ Y giao số tiền đặt cọc 20.000 USD (hai mươi ngàn đô la Mỹ) cho bà Nguyễn Thanh T (chị nguyên đơn), hai bên có lập giấy tay, nhưng do bà Nguyễn Đăng Thanh Q đứng tên nhà nên bà Q là người ký nhận tiền đặt cọc;

Lần 2: Ngày 26/10/2016, sau khi ký xong hợp đồng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, các bên cùng ra ngân hàng, tại đây ông Phạm Sĩ Y chuyển khoản số tiền 5.837.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Đăng Thanh Q; Đồng thời ông Phạm Sĩ Y giao cho bà Nguyễn Thanh T số tiền còn lại là 503.000.000 đồng. Toàn bộ giấy tờ mua bán nhà, giao nhận tiền bà Q không còn giữ, nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Sau đó, theo yêu cầu của nguyên đơn, bà Nguyễn Đăng Thanh Q chuyển hết số tiền 5.837.000.000 đồng cho ông Trần Ngọc R (là anh rể của nguyên đơn). Bà Q đã giao hết số tiền bán nhà cho nguyên đơn (do bà Nguyễn Thanh T và ông Trần Ngọc R nhận), nhưng không hiểu vì sao nguyên đơn còn khởi kiện bà.

Nay, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền bán nhà là 6.787.000.000 đồng (sáu tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu) đồng. Đối với số tiền bị đơn đã chuyển cho ông Trần Ngọc R là 5.837.000.000 đồng và số tiền bán nhà bà Nguyễn Thanh T đã nhận từ ông Phạm Sĩ Y (20.000 đô la Mỹ và 503.000.000 đồng), bị đơn đã khởi kiện bằng vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này và cũng không đồng ý nhập vụ án.

** Ngày 22/6/2022 và ngày 13/7/2022, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố:*

Yêu cầu Tòa án áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, xem xét công sức đóng góp của bị đơn. Đề nghị lấy giá nhà đất ban đầu (thời điểm bà Nguyễn Thị Sưa ký hợp đồng bán nhà cho bị đơn ngày 17/6/2015) là 100.000.000 đồng và giá nhà đất thời điểm bị đơn bán nhà cho ông Phạm Sĩ Y là 6.787.000.000 đồng, chênh lệch giá là 6.687.000.000 đồng, bị đơn được hưởng công sức đóng góp là $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch, tương ứng với số tiền 3.343.500.000 đồng.

Bị đơn đã nghe Tòa án giải thích các quy định của pháp luật liên quan đến việc giải quyết vụ án và việc áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng Án lệ này nhưng không yêu cầu định giá, thẩm định giá và cũng không đồng ý nộp tạm ứng chi phí định giá, thẩm định giá nhà đất tranh chấp tại thời điểm

tháng 6/2015 theo yêu cầu của Tòa án.

Bị đơn không biết giá trị nhà đất tại thời điểm ngày 17/6/2015, nên đề nghị lấy giá trị nhà đất ghi trong hợp đồng giữa bà Nguyễn Thị Sura và bị đơn là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và giá nhà đất khi bị đơn bán nhà cho ông Phạm Sĩ Y là 6.787.000.000 đồng, làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Trước đây, bị đơn có đơn yêu cầu thẩm định giá tài sản tranh chấp. Bị đơn đã nhận được Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 3858/TA-TB ngày 15/4/2022. Tuy nhiên, bị đơn không đóng tạm ứng chi phí tố tụng theo thông báo này, vì xét thấy việc đóng chi phí này ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Nếu Tòa án thấy cần phải định giá, thẩm định giá nhà đất thời điểm tháng 6/2015 thì Tòa án tự tiến hành, bị đơn không đồng ý đóng tiền tạm ứng chi phí định giá, thẩm định giá. Bị đơn không tranh chấp gì với nhà, đất đã bán cho ông Phạm Sĩ Y. Bị đơn không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Bị đơn không biết người môi giới ông Phan Tấn Lâm là ai nên không thể cung cấp cho Tòa án thông tin về năm sinh, địa chỉ của ông Phan Tấn Lâm. Toàn bộ giấy tờ mua bán (kể cả hợp đồng đặt cọc) và giấy tờ nhà do nguyên đơn giữ, bị đơn không giữ giấy tờ gì nên không thể cung cấp cho Tòa án.

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

3.1 Ông Trần Ngọc R trình bày tại bản tự khai ngày 22/11/2021 như sau: Trước đây, ông là anh rể của bà A Nguyễn (nguyên đơn), cũng là chồng của bà Nguyễn Thanh T. Ông và bà Nguyễn Thanh T đã ly hôn năm 1996.

Khoảng năm 2016, nguyên đơn từ Mỹ có điện thoại về nhờ ông nhận giùm số tiền bán nhà đất (ông không biết nhà đất nào) do bà Nguyễn Đặng Thanh Q chuyển. Sau đó, bà Nguyễn Đặng Thanh Q có chuyển vào tài khoản của ông 02 lần với tổng số tiền là 5.837.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu ông giữ số tiền này lại trong ngân hàng. Khoảng 02 đến 03 tháng sau, nguyên đơn yêu cầu ông rút toàn bộ số tiền này ra và giao tiền mặt cho một người em của nguyên đơn tên là bà Nguyễn Thanh YẾN khi bà YẾN về Việt Nam chơi (bà YẾN định cư ở Mỹ, ông không biết địa chỉ để cung cấp cho Tòa án). Việc ông đưa tiền cho bà YẾN không lập biên nhận và không có chứng cứ gì để cung cấp cho tòa.

Một thời gian sau, ông qua Mỹ chơi, ông có yêu cầu nguyên đơn ghi cho ông tờ biên nhận đã nhận của ông số tiền 5.837.000.000 đồng. Nay, ông không đồng ý trả lại số tiền 5.837.000.000 đồng cho bị đơn, vì số tiền này ông đã chuyển cho nguyên đơn, quan hệ giữa ông và bà Nguyễn Đặng Thanh Q đã được khởi kiện trong vụ án khác.

3.2. Ông Phạm Sĩ Y trình bày tại Bản tường trình ngày 24/4/2020, Biên bản lấy lời khai các ngày 24/4/2020, ngày 22/3/2021 của Tòa án và bản tự khai ngày 13/6/2022 như sau: Thông qua người môi giới ông Phan Tấn Lâm, ông biết nhà đất số 21, đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh được rao bán, sau đó người môi giới đã dẫn ông đến gặp và giao dịch với bà Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Đặng Thanh Q.

Trước khi mua nhà, ông có biết bà Nguyễn Đăng Thanh Q là người đứng tên giữ căn nhà này cho bà A Nguyễn (ở Hoa Kỳ). Khi mua, ông yêu cầu bà A Nguyễn phải có mặt, chứng kiến và đồng ý nhưng do đi lại khó khăn nên bà A Nguyễn có cử bà Nguyễn Thanh T (chị ruột) thay mặt bà A Nguyễn bán nhà.

Bà Nguyễn Thanh T cho ông biết: nhà này là nhà của bà T và có nhờ bà Q đứng tên giữ. Bà Q cũng xác nhận bà T là cô của bà Q. Sau khi thỏa thuận giá bán là 6.787.000.000 đồng, ông giao số tiền cọc là 20.000 USD (đô la Mỹ) cho bà T, nhưng bà Q ký tên vào giấy nhận cọc. Các bên có lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 24/10/2016, với đại diện bên A là bà Nguyễn Đăng Thanh Q, đại diện bên B là ông Phạm Sĩ Y và người làm chứng là ông Phan Tấn Lâm (người môi giới). Do đã lâu nên ông không còn giữ giấy đặt cọc này để nộp cho Tòa án. Ông cũng không biết năm sinh, địa chỉ nơi cư trú, nơi làm việc của ông Lâm nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Sau khi đặt cọc mấy ngày, hai bên ra Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng. Trong hợp đồng công chứng ghi giá mua bán là 1.500.000.000 đồng, do bên bán yêu cầu ghi như vậy. Ký hợp đồng công chứng xong, ông chuyển khoản vào tài khoản của bà Q số tiền 5.837.000.000 đồng tại Ngân hàng ACB và giao số tiền mặt 503.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thanh T. Giữa hai bên có lập văn bản về việc giao nhận số tiền 503.000.000 đồng cũng như số tiền ông đã chuyển khoản vào ngân hàng hay không, ông không nhớ rõ vì mua bán đã lâu.

Ông đã hoàn tất thủ tục mua bán, đã được cấp giấy chứng nhận và đã sang nhượng nhà, đất này cho người khác. Ông đã nhận được Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 4537/2020/QĐ-CC TLCC ngày 18/5/2020 của Tòa án, nhưng ông không còn giữ các văn bản, tài liệu này nên không thể cung cấp cho Tòa án.

3.3. Bà Nguyễn Thanh T trình bày tại Bản tường trình và Đơn xin vắng mặt cùng ngày 10/01/2022 (Hợp pháp hóa lãnh sự số 643/HPH/2022 ngày 07/3/2022 tại Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Hiu-xton, Texas, Hoa Kỳ) như sau: Bà là chị ruột của bà A Nguyễn, còn bà Nguyễn Đăng Thanh Q là con dâu của bà. Bà hoàn toàn không biết việc mua bán nhà đất số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh và không biết ông Phạm Sĩ Y là ai. Nhà đất này thuộc quyền sở hữu của bà A Nguyễn và nhờ bà Nguyễn Đăng Thanh Q đứng tên (việc này bà nghe bà A Nguyễn nói lại).

Lời khai của bà Nguyễn Đăng Thanh Q và ông Phạm Sĩ Y là hoàn toàn không có cơ sở và đã vu khống cho bà. Bà khẳng định lại một lần nữa, là bà không biết việc mua bán nhà đất nói trên, không biết ông Phạm Sĩ Y là ai và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông Phạm Sĩ Y. Do điều kiện về Việt Nam rất tốn kém và khó khăn nên bà không thể về Việt Nam tham gia đối chất đối với ông Phạm Sĩ Y, đề nghị Tòa án yêu cầu ông Phạm Sĩ Y cung cấp những chứng cứ để chứng minh bà đã nhận số tiền nói trên.

Về yêu cầu khởi kiện của bà A Nguyễn đối với bà Nguyễn Đăng Thanh Q,

bà không liên quan và cũng không biết vụ việc, do đó bà không có ý kiến gì. Bà cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ kiện này. Bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Susan (Nguyễn Thị Sura) trình bày tại Bản tường trình ngày 10/01/2022 (Hợp pháp hóa lãnh sự số 645/HPH/2022 ngày 07/3/2022 tại Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Hiu-xton, Texas, Hoa Kỳ) như sau:

Bà là mẹ ruột của bà A Nguyen và bà Nguyễn Thanh T, còn bà Nguyễn Đặng Thanh Q là cháu dâu của bà (chồng của bà Q là Trần Đại Thanh là cháu ngoại của bà). Giữa bà và những người này hoàn toàn không có mâu thuẫn gì cả.

Bà không bán nhà đất số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Đặng Thanh Q. Nhà này trước đây là của con gái bà là A Nguyen, nhờ bà đứng tên giúp, nhưng sau này bà A Nguyen thấy bà tuổi đã già nên có yêu cầu bà bằng hình thức hợp đồng mua bán, nhờ bà Nguyễn Đặng Thanh Q đứng tên giúp. Giá mua bán nhà theo hợp đồng công chứng là 100.000.000 đồng, nhưng hai bên không giao nhận tiền, vì thực chất đây là việc bà A Nguyen nhờ bà Nguyễn Đặng Thanh Q đứng tên giúp. Giá bán nhà 100.000.000 đồng là giá tượng trưng, để bà làm hợp đồng mua bán cho bà Q, thực chất không có việc mua bán và bà không có nhận tiền bán nhà từ bất cứ một ai. Mục đích bà ký hợp đồng mua bán nhà với bà Nguyễn Đặng Thanh Q là theo yêu cầu của con bà là A Nguyen, để nhờ Q đứng tên giúp. Theo bà, giá thị trường tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/6/2015 khoảng 6.500.000.000 đồng đến 7.000.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Đặng Thanh Q (có ông Hưng đại diện) có lời khai tại Tòa rằng, bà Q đã hùn số tiền 2.500.000.000 đồng để mua căn nhà nói trên cùng với bà là hoàn toàn không có, bà đề nghị Tòa án yêu cầu bà Q đưa ra chứng cứ về việc hùn số tiền 2.500.000.000 đồng để mua căn nhà nói trên. Bà xác định không có việc bà Q giao tiền cho bà để hùn mua căn nhà như lời khai của ông Lê Khắc Hưng đại diện ủy quyền của bà Q. Bà cam kết bản tường trình trên là sự thật và bà chịu trách nhiệm về bản tường trình của bà. Bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

4.2. Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết trình bày tại bản tự khai ngày 12/9/2022 (chứng thực chữ ký số: 4250, quyền số 02 tại Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm Thủy ngày 13/9/2022), như sau: Trước đây, bà là người quản lý và trông coi nhà đất số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà A Nguyễn, do là người nhà với nhau nên các bên tin tưởng không làm giấy tờ gì. Theo bà được biết, trước khi bà Nguyễn Thị Sura (mẹ bà A Nguyễn) đi định cư tại Mỹ, thì bà A Nguyễn có nhờ bà Sura làm hợp đồng mua bán căn nhà trên cho bà Nguyễn Đặng Thanh Q, nhưng thực chất bà A Nguyễn nhờ bà Q đứng tên giùm. Bà nghe nói, bà Q có ra Phòng công chứng ký giấy đứng tên giùm, sau khi bà Q đứng tên nhà giùm cho bà A Nguyễn, thì bà vẫn là người trực tiếp quản lý và trông coi nhà này. Bà

Q không ở tại căn nhà này một ngày nào hết và cũng không bỏ một đồng nào để sửa chữa nhà, cũng như trả tiền điện, tiền nước. Mọi chi phí của căn nhà nói trên, bà nhận tiền từ bà A Nguyễn gửi về cho bà, trong đó có tiền bồi dưỡng cho bà để trông coi và làm vệ sinh nhà. Bà cam kết bản tự khai của bà là hoàn toàn đúng sự thật. Bà có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1566/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Áp dụng khoản 1 Điều 5, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 91, Điều 92, Điều 104, Điều 163, Điều 164, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 166, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Án lệ số 02/2016/AL về vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản” được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Áp dụng Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A Nguyễn (A Nguyen), về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Đăng Thanh Q phải trả số tiền 5.837.000.000 (năm tỷ tám trăm ba mươi bảy triệu) đồng, là một phần của số tiền bán nhà đất số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A Nguyễn (A Nguyen), về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Đăng Thanh Q phải trả số tiền bán nhà, đất số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh còn lại là: 950.000.000 (chín trăm năm mươi triệu) đồng. Buộc bà Nguyễn Đăng Thanh Q phải trả cho bà A Nguyễn (A Nguyen) số tiền 950.000.000 (chín trăm năm mươi triệu) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Đăng Thanh Q về việc áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, cho bà Nguyễn Đăng Thanh Q được hưởng công sức đóng góp tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch, thành tiền là: 3.343.000.000 (ba tỷ ba trăm bốn mươi ba) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà A Nguyễn (A Nguyen) có ông Nguyễn Đăng Vỹ đại diện, về việc đồng ý hỗ trợ cho bị đơn bà Nguyễn Đăng

Thanh Q số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng, là tiền mà bị đơn cho rằng bị đơn đã bỏ ra để đóng thuế, phí khi đứng tên nhà giùm. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 437/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ”, cho đến khi có quyết định khác thay thế.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 20/9/2022, bị đơn bà Nguyễn Đặng Thanh Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Lê Khắc Hưng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Thấy rằng các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần; Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

[2.1]. Nguyên đơn bà A Nguyễn (A Nguyen) chỉ yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Đặng Thanh Q trả số tiền bán nhà đất số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh còn lại là

950.000.000 đồng. Còn bị đơn cho rằng số tiền 950.000.000 còn lại là do bà Nguyễn Thanh T (chị ruột nguyên đơn nhận). Tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn đồng cũng đồng ý trả cho nguyên đơn khoản tiền này vì bị đơn cũng đã khởi kiện bà Nguyễn Thanh T trong vụ án khác (thụ lý số 216/TLST-DS ngày 23/3/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, kháng cáo này của bị đơn không được chấp nhận.

[2.2]. Về kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Đăng Thanh Q đề nghị áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 để được hưởng công sức đóng góp tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch, thành tiền là: 3.343.000.000 đồng, thấy rằng:

Theo nội dung án lệ này, thì: “*Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu*”.

Tuy nhiên, trong vụ án này bị đơn cho rằng có sửa chữa nhà với số tiền từ 300.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng, gắn đồng hồ điện, nước nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa sơ thẩm đã nhiều lần giải thích cho các đương sự về quy định của pháp luật liên quan đến việc áp dụng Án lệ số 02/2016/AL, nhưng nguyên đơn, bị đơn đều không yêu cầu Tòa án định giá hoặc thẩm định giá nhà đất thời điểm ngày 17/6/2015, không đồng ý nộp tiền tạm ứng chi phí định giá/thẩm định giá. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc được hưởng công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị nhà đất trong thời gian từ ngày 17/6/2015 đến ngày 24/10/2016.

Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Q phải chịu 300.000 đồng.

[4]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Đăng Thanh Q. Giữ

nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1566/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A Nguyễn (A Nguyen), về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Đăng Thanh Q phải trả số tiền 5.837.000.000 (năm tỷ tám trăm ba mươi bảy triệu) đồng, là một phần của số tiền bán nhà đất số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A Nguyễn (A Nguyen), về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Đăng Thanh Q phải trả số tiền bán nhà, đất số 21, Đường số 21, Phường 8 (số cũ 1/6G đường QT, Phường 12), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh còn lại là: 950.000.000 (chín trăm năm mươi triệu) đồng. Buộc bà Nguyễn Đăng Thanh Q phải trả cho bà A Nguyễn (A Nguyen) số tiền 950.000.000 (chín trăm năm mươi triệu) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Đăng Thanh Q về việc áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, cho bà Nguyễn Đăng Thanh Q được hưởng công sức đóng góp tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch, thành tiền là: 3.343.000.000 (ba tỷ ba trăm bốn mươi ba) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà A Nguyễn (A Nguyen) có ông Nguyễn Đăng Vỹ đại diện, về việc đồng ý hỗ trợ cho bị đơn bà Nguyễn Đăng Thanh Q số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng, là tiền mà bị đơn cho rằng bị đơn đã bỏ ra để đóng thuế, phí khi đứng tên nhà giùm. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Đăng Thanh Q phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003147 ngày 10/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, đương sự đã nộp đủ tiền.

5. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- 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;
- NĐ;
- BĐ;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 17bTNB.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Chung Văn Kết