

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 202/2017/DS-PT

Ngày: 20/7/2017

V/v: Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hủy hợp đồng tặng cho nhà đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Anh Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Minh Tuấn;

Ông Nguyễn Xuân Phách.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Chuyên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 05/2017/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2017 về việc “Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hủy hợp đồng tặng cho nhà đất” do có kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2142/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2017, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị O, sinh năm 1949;

Cư trú tại: số 211 đường LD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội.

1.2. Ông Trần Văn V (tức Trần Việt V) sinh năm 1959;

Địa chỉ: 225 ORSKIRS RD WIGAN Vương Quốc Anh;

Hiện tạm trú tại: số 211 đường LD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Tân T sinh năm 1946;

Cư trú tại: số 14C phố KN, phường TN, quận HBT, thành phố Hà Nội, vắng mặt do ốm;

- Người đại diện cho bà T theo ủy quyền, đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T là Luật sư Đoàn Văn T2, Công ty Luật hợp danh PD thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

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

3.1. Ông Trần Văn Th (tức Trần Văn H) sinh năm 1957, cư trú tại: 38 Moxon way Ashton in Makerfield Wigan Wn4 8sw UK- Vương Quốc Anh.

Địa chỉ tại Việt Nam: số 7, đường 4, tổ 1, phường PB, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th: Luật sư Lê Đình U' - và Luật sư Dương QH - Văn phòng Luật sư ĐBV; hai luật sư đều thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; đều có mặt.

3.2. Ông Lê Sỹ Q sinh năm 1945 (chồng bà Trần Thị O).

Cư trú tại: số 211 đường LD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội; có mặt.

3.3. Ông Vũ Khắc Tr sinh năm 1939 (chồng bà Trần Thị Tân T)

Cư trú tại: số 14C phố KN, phường TN, quận HBT, thành phố Hà Nội; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Lê Thị Th2 sinh năm 1976 (vợ ông Trần Văn V)

Cư trú tại: xã PT, huyện TO, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ủy quyền cho ông Trần Ngọc T3. Chức vụ: Phó Trưởng phòng đăng ký thống kê đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân quận HK, thành phố Hà Nội. Ủy quyền cho Ông Lê Đỗ Ph chức vụ: Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi Trường, quận HK, Tp. Hà Nội; vắng mặt.

3.7. Văn phòng Công chứng nhà nước số I Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Ngọc T6, Chức vụ: Phó Trưởng phòng; vắng mặt.

Trụ sở: số 310 phố BT, phường LDH, quận HBT, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.8. Văn phòng Công chứng NT; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T7, Chức vụ : Phó Trưởng phòng; vắng mặt.

Trụ sở: 90A LTK, phường CN, quận HK, thành phố Hà Nội.

3.9. Ông Nguyễn Tuấn M sinh năm 1973;

3.10. Ba Nguyễn Thị Hương G sinh năm 1974, Cùng cư trú tại: số nhà 32 DL , xã YT, huyện GL, thành phố Hà Nội; đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 02/4/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/9/2015 và những lời khai tiếp theo của nguyên đơn là bà Trần Thị O, ông Trần Văn V trình bày:

Bố mẹ của bà O và ông Việt có 07 người con gồm 04 người con trai, 03 người con gái. Bà T là chị cả trong gia đình. Cuối năm 1979, bố của ông bà cùng các em trai (trong đó có ông Th-tức H, ông Việt-tức V) di tản ra nước ngoài sinh sống, còn mẹ của ông bà và 3 chị em gái (trong đó có bà T, bà O) ở lại Việt Nam. Cuối năm 1985 mẹ của ông bà sang đoàn tụ với gia đình tại Vương Quốc Anh. Mẹ của ông, bà chết năm 1986, bố chết năm 1992, cả hai đều chết tại Vương Quốc Anh.

Cuối năm 1991, trong lần về Việt Nam cùng bố và các con cháu, ông Việt biết vợ chồng bà O mua đất tại Quảng Bá, quận Tây Hồ để ở, ông Việt có xin góp một phần vốn chung với bà O để mua đất và vợ chồng bà O đồng ý cho ông Việt chung 1/2 diện tích đất đã mua từ năm 1990.

Cuối năm 1992, ông Việt và ông Th từ Vương Quốc Anh gọi điện về nhờ vợ chồng bà O tìm mua hộ một thửa đất ở Quảng Bá (chung nhau), bà O nhận lời và đã tìm mua được 428m² đất có ngõ đi riêng với giá là 112 lượng vàng, ông Th giao cho bà O 30.000USD tương đương với 60 lượng vàng, ông Việt không có tiền gửi về nên bà O đã phải bán 1/2 diện tích đất là 180m² đất mà vợ chồng bà O đã mua chung với ông Việt trước đó được 54 lượng vàng, số tiền còn thiếu bà O đã cho ông Việt vay để thanh toán hết phần của ông Việt.

Năm 1993, ông Việt và ông Th không muốn ở Quảng Bá nữa và muốn mua nhà đất trong phố để ở và lại nhờ vợ chồng bà O bán đất ở Quảng Bá để tìm mua hộ nhà trong phố. Đến tháng 3/1993, bà O tìm và mua hộ được nhà đất số 15B Tông Đản và bà O đã bán diện tích đất tại Quảng Bá đã mua hộ ông Việt và ông Th trước đó cho ông Nguyễn Cẩm Tú với giá 192,6 lượng vàng để dùng số vàng này mua nhà đất tại 15B Tông Đản.

Do ông Việt và ông Th đều có quốc tịch Vương Quốc Anh nên theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó thì người nước ngoài không có quyền sở hữu nhà đất ở Việt Nam, vì vậy ông Việt và ông Th đã nhờ bà O và bà T đều là chị gái ruột của ông Việt và ông Th đứng tên đồng sở hữu căn nhà 15B Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội.

Tại hợp đồng mua bán nhà đất 15B Tông Đản giữa người mua là bà O, bà T với người bán là gia đình ông Lê Huy Sích ký ngày 10/3/1993 tại Phòng công chứng nhà nước số 1 thành phố Hà Nội thì bà O, bà T là đồng sở hữu nhà đất nêu trên. Sau khi thực hiện xong việc mua bán vợ chồng bà O, ông Lê Sỹ Q (chồng bà O) đã chuyển hộ khẩu và dọn nhà về số 15B Tông Đản để sinh sống.

Để đảm bảo tài sản cho ông Việt và ông Th, ngày 01/3/1994 bà O, bà T với ông Việt, ông Th đã lập hợp đồng vay tiền tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 thành phố Hà Nội thể hiện bên vay tiền là bà O, ông Lê Sỹ Q (chồng bà O), bà T, ông Vũ Khắc Tr (chồng bà T) với bên cho vay tiền là ông Việt, ông Tiệp, số tiền vay ghi trong hợp đồng vay là 1,4 tỷ đồng vì tại thời điểm năm 1994 (192,6 lượng vàng) thì nhà đất tại 15B Tông Đản có giá trị tương đương với 1,4 tỷ đồng.

Đến đầu năm 1995, lấy lý do cần chuyển toàn bộ nhà đất tại 15B Tông Đản sang tên một mình bà T để tiện cho việc bà T đứng ra xin giấy phép xây dựng, giao

dịch cho thuê và khai thác hoa lợi từ ngôi nhà nên ông Th thúc ép ông Việt yêu cầu bà O lập hợp đồng tặng cho tài sản cho bà T.

Ngày 19/8/1995, bà O và bà T đã đến Phòng công chứng Nhà nước số 1 thành phố Hà Nội để lập hợp đồng tặng cho tài sản là 1/2 nhà đất tại số 15B Tông Đản không kèm theo điều kiện nào. Và cũng để đảm bảo quyền sở hữu tài sản của ông Việt, ông Th và để ông Việt, ông Th yên tâm nên ngày 12/4/2008 tại Phòng công chứng Nhà nước số 3 thành phố Hà Nội bà T đã cùng chồng là ông Tr lập bản di chúc để lại toàn bộ tài sản là nhà đất tại 15B Tông Đản cho bà O, ông Th sau khi ông Tr và bà T qua đời.

Năm 1997, ông Việt và ông Th tiếp tục gửi tiền về Việt Nam mỗi người 50% tiền để làm thủ tục xin phép và xây dựng nhà số 15B Tông Đản. Tổng số tiền ông Việt đóng góp xây dựng gồm 8.000USD vay của chị Nguyễn Thị Hương và giao cho anh Nguyễn Văn Ngọc đứng ra nhận tiền để tạm ứng cho việc xây dựng. Sau đó ông Việt tiếp tục gửi về Việt Nam 30.000USD, tổng cộng hai khoản tiền ông Việt gửi về xây dựng nhà 15B Tông Đản là 35.000 Bảng Anh. Tổng cộng các khoản tiền chi phí cho việc xây dựng nhà 15B Tông Đản vào năm 1997 hết 1.400.000.000đ, đến đầu năm 2003 ngôi nhà 15B Tông Đản cần phải cải tạo và xây dựng thêm 02 tầng mới nên ông Việt tiếp tục gửi về số tiền là 200.000.000đ.

Kể từ sau khi xây dựng nhà cho đến nay, bà T được sự đồng ý của ông Việt, ông Th đứng ra ký kết các hợp đồng cho thuê nhà và trực tiếp thu tiền. Từ năm 1999 đến năm 2009 bà T đã ký rất nhiều hợp đồng cho thuê nhà. Từ tháng 4/2009 đến tháng 7/2012 bà T ký hợp đồng với anh Hùng trú tại số 13 phố Nguyễn Thượng Hiền thuê nhà để kinh doanh nhà hàng với giá cho thuê là 60.000.000đ/tháng. Tổng số tiền thuê nhà mà bà T đã nhận là 2.340.000.000đ, số tiền mà bà T phải thanh toán cho ông Việt là 1/2 tương đương với số tiền là 1.170.000.000đ nhưng trên thực tế bà T mới trả cho ông Việt số tiền là 360.000.000đ, số tiền còn lại chưa thanh toán là 810.000.000đ.

Năm 2011, ông Việt phát hiện bà T có biểu hiện không thanh toán sòng phẳng khoản tiền thuê nhà nên ông Việt đã đề nghị bà T trả lại cho ông Việt 1/2 ngôi nhà để làm nơi ở cho gia đình nhưng bà T không chịu trả, bà T còn cùng ông Th có ý định chiếm đoạt toàn bộ nhà đất đã mua chung.

Năm 2013 khi bà T được ông Th cho một số tiền, bà T đã làm thủ tục dưới hình thức tặng cho ông Th toàn bộ tài sản là nhà đất tại 15B Tông Đản và chuyển quyền sử dụng nhà đất cho ông Th tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận HK. Sau khi biết được sự việc này bà O và ông Việt đã có đơn gửi đến các cơ quan chức năng để ngăn chặn việc sang tên nhà đất trên cho ông Th.

Nay bà O và ông Việt khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Huỷ “Giấy cho - nhận nhà” ngày 19/8/1995 giữa bà O và bà T tại Phòng Công chứng nhà nước số 1 thành phố Hà Nội vì bản chất của Hợp đồng tặng cho giữa bà O và bà T là chỉ để tiện cho việc bà T đứng ra xin phép xây dựng và thay mặt ông Việt, ông Th cho thuê nhà để khai thác kinh doanh;

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà Nội cấp cho bà Trần Thị Tân T ngày 21/11/2000 đối với nhà đất tại 15B Tông Đản;

- Hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số 1528.2012/TCQSĐĐ ngày 14/11/2012 tại Văn phòng Công chứng NT về việc bà T tặng cho ông Th nhà đất tại số 15B Tông Đản;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND quận HK cấp cho ông Trần Văn Th ngày 03/12/2013 đối với nhà đất tại 15B Tông Đản.

Bà O, ông V đề nghị phân chia nhà đất số 15B Tông Đản bằng hiện vật, sau khi được phân chia bà O sẽ tự nguyện giao lại phần nhà đất cho ông V được toàn quyền sở hữu và sử dụng vì đó là nhà của ông Trần Văn V.

Anh Đoàn Văn T2 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Trần Thị Tân T trình bày:

Việc bà O và ông V đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hà Nội huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà Nội cấp cho bà T ngày 21/11/2000 đối với nhà đất tại số 15B phố Tông Đản, Hà Nội là không có căn cứ.

Bởi vì ngày 19/8/1995, bà O cùng chồng là ông Lê Sỹ Q và bà T đã đến Phòng Công chứng Nhà nước số 1 để lập hợp đồng tặng cho tài sản là 1/2 ngôi nhà 15B Tông Đản và không kèm theo điều kiện gì.

Căn cứ vào hồ sơ thì “Giấy cho - nhận nhà” (một phần ngôi nhà 15B Tông Đản - Hà Nội) được vợ chồng bà O ký tặng cho bà T tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1 thành phố Hà Nội do công chứng viên Trần Ngọc Nga ký. Căn cứ vào Điều 465, Điều 467 Bộ luật dân sự quy định thì Hợp đồng tặng cho là sự thỏa thuận giữa các bên. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Sau khi nhận tặng cho tài sản, bà T đã tiến hành nộp lệ phí trước bạ và làm thủ tục sang tên và được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên bà T ngày 21/11/2000 theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Như vậy bà T là chủ sở hữu hợp pháp duy nhất nhà và đất ở tại số nhà 15B Tông Đản, Hà Nội. Nay bà O và ông V đề nghị phân chia nhà đất tại số 15B Tông Đản cho bà O tương đương với 50% giá trị nhà đất bằng hiện vật là không có căn cứ vì nhà và đất ở tại số 15B Tông Đản, Hà Nội là tài sản chung của bà O và bà T nhưng việc tặng cho giữa vợ chồng bà O với bà T đã hoàn thành nên tài sản là nhà và đất ở này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T.

Ngày 14/11/2012 tại Văn phòng Công chứng NT, bà T đã ký Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại căn nhà số 15B phố Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội cho ông Trần Văn Th, sau đó ông Th đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, phí và lệ phí có liên quan theo đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định và ngày 03/12/2013 UBND quận HK, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Th là chủ sở hữu hợp pháp duy nhất căn nhà và đất ở tại số nhà 15B Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội.

Tại đơn khởi kiện, bà O có nêu về việc ngày 12/4/2008 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội bà T cùng chồng là ông Tr lập bản di chúc để lại toàn bộ tài sản là nhà đất số 15B Tông Đản cho ông V và ông Th sau khi qua đời. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật thì bà T và ông Tr có quyền sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc huỷ bỏ di chúc bất cứ lúc nào nên việc bà O, ông V đòi hỏi quyền lợi

của ông V theo bản di chúc lập ngày 12/4/2008 là không có căn cứ. Mặt khác theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự thì di chúc chung của vợ chồng có hiệu lực từ thời điểm người sau cùng chết hoặc tại thời điểm vợ, chồng cùng chết nhưng hiện tại vợ chồng bà T, ông Tr đều vẫn đang còn sống.

Ngoài ra, bà O và ông V có đề cập đến Hợp đồng vay tiền giữa bên cho vay là ông V và ông Th với bên vay là bà O, ông Lê Sỹ Q, bà T, ông Tr ký ngày 01/3/1994 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, hợp đồng vay tiền này không có liên quan đến yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho đang được Toà án thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết trong vụ án này, nếu bà O yêu cầu thì sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Đối với nhà đất tại 15B Tông Đản thì từ tháng 1/2014 cho đến nay, ông Th có cho chị Nguyễn Thị Hương G sinh năm 1974, có địa chỉ tại số nhà 32 DL, xã YT, huyện GL, thành phố Hà Nội mượn kinh doanh nhà hàng ăn uống, khi nào ông Th có nhu cầu lấy lại thì chị G sẽ có trách nhiệm trả lại mà không có đòi hỏi bất kỳ một vấn đề gì.

Ông đề nghị bác đơn khởi kiện của bà O, ông V về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho tài sản ký ngày 19/8/1995 tại Phòng công chứng nhà nước số 1 nêu trên, bác đơn khởi kiện bổ sung về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà Nội cấp cho bà T ngày 21/11/2000 đối với nhà đất tại số 15B Tông Đản, Hà Nội và bác đơn khởi kiện bổ sung về việc đề nghị phân chia nhà đất tại số 15B Tông Đản cho bà O tương đương với 50% giá trị nhà đất bằng hiện vật.

Ông Phạm Tuấn Anh là người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn Th (tức Trần Văn H) trình bày:

Việc bà O và ông V khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho nhà đất 15B Tông Đản và huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà Nội cấp cho bà T ngày 21/11/2000 đối với nhà đất tại số 15B phố Tông Đản, Hà Nội là không có căn cứ vì ngày 19/8/1995 bà O cùng chồng là ông Q và bà T đã đến Phòng Công chứng Nhà nước số 1 để lập hợp đồng tặng cho tài sản là 1/2 ngôi nhà 15B Tông Đản và không kèm theo điều kiện gì. Hợp đồng tặng cho là sự thỏa thuận giữa các bên và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Sau khi nhận tặng cho tài sản, bà T đã tiến hành sang tên và được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên bà T ngày 21/11/2000. Như vậy bà T là chủ sở hữu hợp pháp duy nhất nhà và đất ở tại số nhà 15B Tông Đản, Hà Nội.

Nay bà O và ông V đề nghị phân chia nhà đất tại số 15B Tông Đản cho bà O tương đương với 50% giá trị nhà đất bằng hiện vật là không có căn cứ vì nhà đất ở tại số 15B Tông Đản đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T.

Ngày 14/11/2012 tại Văn phòng Công chứng NT, bà T đã ký Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại căn nhà số 15B phố Tông Đản cho ông Th, sau đó ông Th đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế theo đúng trình tự theo quy định và ngày 03/12/2013 UBND quận HK đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Th nên nay ông Th là chủ sở hữu hợp pháp duy nhất căn nhà và đất ở tại số nhà 15B Tông Đản.

Bà O có nêu về việc bà T cùng chồng là ông Vũ Khắc Tr lập bản di chúc để lại toàn bộ tài sản là nhà đất số 15B Tông Đản cho ông V và ông Th sau khi qua đời. Tuy nhiên bà T và ông Tr có quyền sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc huỷ bỏ di chúc bất cứ lúc nào nên việc bà O, ông V đòi hỏi quyền lợi của ông V theo bản di chúc lập ngày 12/4/2008 là không có căn cứ vì di chúc chưa có hiệu lực pháp luật vì vợ chồng bà T, ông Tr đều vẫn đang còn sống.

Bà O và ông V có đề cập đến Hợp đồng vay tiền giữa bên cho vay là ông V và ông H với bên vay là bà O, ông Q, bà T, ông Tr ký ngày 01/3/1994 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội nhưng hợp đồng vay tiền này không có liên quan đến vụ án này, nếu bà O yêu cầu thì sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Vậy tôi đề nghị Quý Tòa bác đơn khởi kiện của bà O, ông Văn về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho tài sản ký ngày 19/8/1995 tại Phòng công chứng nhà nước số 1, bác đơn khởi kiện bổ sung về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà Nội cấp cho bà T ngày 21/11/2000 đối với nhà đất tại số 15B Tông Đản, Hà Nội và bác đơn khởi kiện bổ sung về việc đề nghị phân chia nhà đất tại số 15B Tông Đản cho bà O tương đương với 50% giá trị nhà đất bằng hiện vật.

Ông Lê Sỹ Q (chồng của bà Trần Thị O) trình bày:

Năm 1991, ông V cùng con từ Vương Quốc Anh về Việt Nam thăm gia đình, ông V biết vợ chồng tôi có mua được diện tích 360m² đất ở Quảng Bá trên đất có nhà với giá là 22 lượng vàng nên ông V có ý muốn vợ chồng tôi cho ông V chung 1/2 thửa đất đó và vợ chồng tôi đồng ý. Ông V đã thanh toán cho vợ chồng tôi 6.000USD tương đương với 13 lượng vàng tại thời điểm đó. Đến tết năm 1992, bố vợ tôi cùng gia đình ông V và gia đình ông Th về Việt Nam, đến sau tết năm 1992 ông V và ông Th có gọi điện về nhờ vợ chồng tôi mua hộ một khu đất ở Quảng Bá để chung nhau xây dựng nhà tại Việt Nam để có nơi thờ cúng ông bà, cha mẹ và để làm nơi ở khi về thăm quê hương.

Vợ chồng tôi đã tìm mua được diện tích 428m² đất của gia đình ông Ngô Văn Bảo ở Quảng Bá với giá là 112 lượng vàng, diện tích đất sau khi mua do bà O và bà T đứng tên đồng sở hữu, mấy tháng sau ông V và ông Th lại gọi điện về bảo vợ chồng tôi bán diện tích đất đã mua để mua nhà trên phố, sau đó diện tích đất đã mua tại Quảng Bá được bán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Cẩm Tú, bà Kiều Đỗ Thuỷ Hà cư trú tại 14 phố Ngô Quyền, quận HK với giá 192,6 lượng vàng. Sau khi bán đất thì mua được nhà đất tại số 15B Tông Đản của gia đình ông Lê Huy Sích với giá 1,4 tỷ đồng. Tôi khẳng định thửa đất tại Quảng Bá và nhà đất tại 15B Tông Đản do một mình tôi mua bán giúp ông V và ông Th, tiền mua là của hai ông bỏ ra, tôi không đóng góp đồng nào. Đến tháng 3/1994, ông V và ông Th về Việt Nam thăm nhà, để hai ông khỏi áy náy sợ sau này bị chiếm đoạt nên ông V và ông Th có đề nghị vợ chồng tôi và vợ chồng bà T lập hợp đồng vay tiền với số tiền vay là 1,4 tỷ đồng. Đến tháng 8/1995 ông V có đề nghị vợ tôi chuyển sang tên bà T nhà đất số 15B Tông Đản, vì không phải của mình nên vợ tôi đã đến Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội để ký giấy tặng cho bà T. Từ đó đến nay bà T và ông Th chưa cho vợ tôi đồng nào. Tôi thấy trước được ý đồ chiếm đoạt của ông Th và bà T sớm muộn cũng xảy ra nên tôi tránh và không tham gia.

Ông Vũ Khắc Tr (chồng của bà Trần Thị Tân T) trình bày:

Ngày 19/8/1995, bà O cùng chồng là ông Lê Sỹ Q và bà T đã đến Phòng Công chứng Nhà nước số 1 để lập hợp đồng tặng cho tài sản là 1/2 ngôi nhà 15B Tông Đản và không kèm theo điều kiện gì. Trong hợp đồng tặng cho thì bên tặng cho là bà O, bên nhận tặng cho là bà Trần Thị Tân T (vợ tôi) tôi không liên quan gì đến tài sản này.

Ngày 12/4/2008, tôi cùng vợ tôi đến Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội lập bản di chúc, bản di chúc này tôi viết bằng tay, có chữ ký và điểm chỉ của tôi và vợ tôi. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật thì vợ chồng tôi có quyền sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc huỷ bỏ di chúc. Mặt khác, vợ chồng tôi hiện đang còn sống nên bản di chúc chưa có hiệu lực pháp luật, nay bà O và ông V đề nghị phân chia nhà đất tại số 15B Tông Đản cho bà O tương đương với 50% giá trị nhà đất bằng hiện vật là không có căn cứ.

Ngoài ra, ngày 27/4/2012 tại Văn phòng công chứng A1 tôi đã làm văn bản cam kết toàn bộ nhà đất tại số 15B Tông Đản là tài sản riêng của vợ tôi (Trần Thị Tân T) nên vợ tôi có toàn quyền quyết định các vấn đề có liên quan đến tài sản riêng của vợ tôi là nhà đất số 15B Tông Đản.

Bà O và ông V có đề cập đến Hợp đồng vay tiền giữa bên cho vay là ông V và ông H với bên vay là bà O, ông Q, bà T, ông Tr ký ngày 01/3/1994 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội nhưng hợp đồng vay tiền này không có liên quan đến vụ án này, nếu bà O yêu cầu thì sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, tôi đề nghị hiện nay tôi đã hơn 70 tuổi, sức khoẻ yếu, tôi xin được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ kiện.

Bà Lê Thị Th2 (vợ ông Trần Văn V) trình bày:

Sự thật nhà đất số 15B Tông Đản là do chồng tôi (ông Trần Văn V) và anh trai là ông Th mua chung nhau từ tháng 3/1993 mỗi người đóng góp 50% tiền. Việc mua chung có họ hàng chứng kiến, tôi hoàn toàn nhất trí với quan điểm của chồng tôi.

Ông Nguyễn Tuấn M, bà Nguyễn Thị Hương G là người đang trông nom nhà đất đang tranh chấp thống nhất trình bày:

Vợ chồng tôi được ông Th là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất tại số 15B Tông Đản nhờ vợ chồng tôi trông coi căn nhà từ tháng 01/2014. Trong thời gian trông coi nhà, vợ chồng tôi có kinh doanh nhà hàng ăn uống, trong quá trình kinh doanh chúng tôi có thuê nhân viên và tự trả lương cho nhân viên, toàn bộ bàn ghế và các trang thiết bị phục vụ cho việc kinh doanh chúng tôi tự bỏ tiền ra mua. Hiện tại căn nhà 15B Tông Đản chúng tôi kinh doanh ban ngày, buổi tối đóng cửa không có ai ở lại. Kể từ khi chúng tôi trông coi nhà chúng tôi không đóng góp bất cứ một khoản tiền nào cho việc xây dựng, sửa chữa căn nhà này.

Nay xảy ra tranh chấp, vợ chồng tôi không biết bà O và bà T là ai, chúng tôi chỉ biết ông Th là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà 15B Tông Đản và hiện cho vợ chồng tôi trông nom hộ. Trong trường hợp ông Th hoặc khi có bản án có hiệu lực pháp luật yêu cầu vợ chồng tôi phải thu dọn tài sản của vợ chồng tôi đi nơi khác để trả lại nhà đất, chúng tôi xin tự nguyện di chuyển mà không có ý kiến thắc mắc gì. Ngoài công việc kinh doanh vợ chồng tôi còn làm thêm một số công việc khác nên

chúng tôi không có thời gian tham gia tố tụng tại Toà án. Vì vậy chúng tôi xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Đại diện Phòng công chứng nhà nước số 1 thành phố Hà Nội:

Ngày 10/3/2012, ông Lê Huy Sích, bà O, bà T có lập Hợp đồng mua bán nhà đất số 15B Tông Đản và ngày 01/3/1994 tại Phòng công chứng nhà nước số 1 các bên có lập hợp đồng vay tiền là bà O, ông Lê Sỹ Q, bà T, ông Vũ Khắc Tr vay tiền của ông V và Th 1.300.000.000đ. Ngày 19/8/1995 bà O có lập giấy cho - nhận nhà để tặng cho bà T 1/2 nhà 15B Tông Đản. Sau khi kiểm tra các thủ tục về công chứng theo quy định của Pháp luật và Luật Công chứng thì Phòng công chứng nhà nước số 1 đã tiến hành thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Về việc yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Phòng công chứng nhà nước số 1 đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Phòng công chứng nhà nước số 1 đã cung cấp cho Toà án nhân dân thành phố Hà Nội bản sao toàn bộ hồ sơ liên quan nên Phòng công chứng nhà nước số 1 xin được vắng mặt tham gia tố tụng tại Toà án và đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Đại diện Văn phòng Công chứng NT trình bày:

Ngày 14/11/2012, Văn phòng Công chứng NT tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng số 1528.2012/TCQSDĐ về việc bà T tặng cho ông Th nhà đất tại số 15B Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK. Sau khi kiểm tra các thủ tục về công chứng theo quy định của Pháp luật và Luật Công chứng thì Văn phòng Công chứng NT đã tiến hành thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Về việc yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Văn phòng Công chứng NT đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Văn phòng công chứng Nguyễn Tú đã cung cấp cho Toà án nhân dân thành phố Hà Nội bản sao toàn bộ hồ sơ liên quan đến hợp đồng công chứng số 1528.2012/TCQSDĐ ngày 14/11/2012 nên Văn phòng Công chứng NT xin được vắng mặt tham gia tố tụng tại Toà án và đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Trần Ngọc T3 có văn bản trình bày:

Ngày 20/11/2015, UBND thành phố Hà Nội có văn bản uỷ quyền số 8301/UBND-TNMT uỷ quyền cho tôi cung cấp cho Toà án nhân dân thành phố Hà Nội biết quan điểm của UBND thành phố Hà Nội về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 21/11/2000 cho bà Trần Thị Tân T tại số 15B Tông Đản, quận HK tôi có ý kiến như sau:

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 15B Tông Đản, quận HK cho bà T được thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở tại đô thị, Quyết định số 69/1999/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội ngày 18/8/1999 về việc ban hành sửa đổi quy định kê khai đăng ký nhà ở, đất ở, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị thành

phố Hà Nội và các văn bản có liên quan. Các nội dung khác về việc tranh chấp tài sản có liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà T đối với nhà đất tại số 15B Tông Đản đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên tôi xin được vắng mặt trong suốt quá trình toà án giải quyết vụ án.

Người đại diện theo uỷ quyền của Uỷ ban nhân dân quận HK:

Ngày 28/9/2016, UBND quận HK có văn bản uỷ quyền số 1335/QĐ-UBND uỷ quyền cho tôi tham gia tố tụng tại Toà án nhân dân thành phố Hà Nội biết quan điểm của UBND quận HK về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 03/12/2013 cho ông Th tại số 15B Tông Đản, quận HK tôi có ý kiến như sau: Việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 15B Tông Đản, quận HK cho ông Th được thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản có liên quan. Các nội dung khác về việc tranh chấp tài sản có liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà Trần Thị Tân T đối với nhà đất tại số 15B Tông Đản đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên tôi xin được vắng mặt trong suốt quá trình toà án giải quyết vụ án.

- Theo biên bản định giá tài sản ngày 17/9/2015, Hội đồng định giá tài sản đã định giá về giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất như sau: Giá trị các công trình trên đất có giá trị 4.482.548.361đ. Giá trị quyền sử dụng đất là 240.000.000đ/m². Diện tích đất đo thực tế là 143,8m², kiến trúc nhà 06 tầng.

Tại biên bản hoà giải ngày 18/8/2016 các bên đương sự đều thừa nhận hiện trạng các công trình trên đất không có thay đổi so với biên bản xem xét thẩm định ngày 01/9/2015 và giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không có biến động so với biên bản định giá tài sản ngày 17/9/2015 nên các bên đương sự thống nhất giữ nguyên kết quả định giá, không yêu cầu Toà án xem xét thẩm định và định giá lại đối với tài sản đang tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DSST ngày 29/9/2016 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 và Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 163, 164, khoản 2 Điều 169, Điều 255, Điều 256, Điều 259 và khoản 3 Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 1 Luật số 34/2009/QH12 ngày 18/6/2009 của Quốc hội về sửa đổi bổ sung Điều 126 Luật nhà ở và Điều 121 Luật Đất đai các Điều 243, 245 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm c Điều 26 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ khoản 7 Điều 27 và điểm e Điều 2 Phần I Danh mục mức án phí, lệ phí Toà án - Phạt lệnh án phí, lệ phí toà án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị O, ông Trần Văn V (tức Trần Việt V) về việc “Tranh chấp nhà đất” tại 15B Tông Đản, quận HK, thành phố Hà Nội đối với bà Trần Thị Tân T và ông Trần Văn H (tức Trần Văn Th).

Xác định toàn bộ tiền mua nhà đất 15B Tông Đản, quận HK, thành phố Hà Nội là tiền của ông Trần Văn V và ông Trần Văn Th (tức Trần Văn Th) bỏ ra, số tiền mỗi người bỏ ra tương đương giá trị 1/2 nhà đất trên.

1.1 Phân chia nhà đất tại 15B Tông Đản, quận HK, thành phố Hà Nội thành hai phần:

- Phần thứ nhất bao gồm: Diện tích nhà đất phía ngoài tầng 1 giáp phố Tông Đản, phía tay trái tính từ cửa nhìn vào có diện tích $54,7m^2$ và toàn bộ diện tích xây dựng tầng 2, tầng 3, tầng 4, tầng 5, tầng 6 phía ngoài trên khuôn viên diện tích đất là $71,9m^2$;

- Phần thứ hai bao gồm: Diện tích nhà đất phía ngoài tầng 1 giáp phố Tông Đản, phía tay phải tính từ cửa nhìn vào có diện tích $17,2m^2$ (làm lối đi vào diện tích nhà đất phía trong) và toàn bộ tầng 1, tầng 2, tầng 3, tầng 4, tầng 5, tầng 6 phía trong trên khuôn viên diện tích đất là $71,9m^2$.

1.2 Chia cho ông Trần Văn V (tức Trần Việt V) được toàn quyền sở hữu và sử dụng diện tích nhà đất tại 15B Tông Đản ở phía ngoài, phần thứ nhất gồm các diện tích cụ thể như sau:

- Diện tích tại vị trí tầng 1:

- + Diện tích nhà đất phía ngoài, phía tay trái tính từ cửa nhìn vào có diện tích $54,7m^2$ có các chiều: chiều giáp phố Tông Đản là 3,83m, chiều phía ngõ 15 phố Tông Đản là 12,65m, chiều giáp với phần diện tích thứ hai phía trong là 4,12m và chiều còn lại là 13,67m. Có tổng trị giá quyền sử dụng đất là $54,7m^2 \times 240.000.000đ/m^2 \times 0,7 = 9.189.600.000đ$ và giá trị xây dựng là $54,7m^2 \times 8.450.000đ/m^2 \times 70\% = 323.550.500đ$;

- + Toàn bộ giá trị xây dựng tầng 2 là $41,5m^2$; tầng 3 là $53,1m^2$; tầng 4 là $53,1m^2$; tầng 5 là $53,1m^2$; tầng 6 là $53,1m^2$ trên khuôn viên diện tích đất là $71,9m^2$. Có tổng trị giá quyền sử dụng đất là $71,9m^2 \times 240.000.000đ/m^2 \times 0,3 = 5.176.800.000đ$ và giá trị xây dựng là $253,9m^2 \times 8.450.000đ/m^2 \times 70\% = 1.501.818.500đ$;

Tổng giá trị nhà đất chia cho ông Trần Văn V (tức Trần Việt V) được toàn quyền sở hữu và sử dụng tại 15B Tông Đản là 16.191.769.000đ.

1.3 Chia cho ông Trần Văn Th (tức Trần Văn H) được toàn quyền sở hữu và sử dụng diện tích nhà đất tại 15B Tông Đản còn lại, phần thứ hai phía trong gồm các diện tích cụ thể như sau:

- Diện tích tại vị trí tầng 1:

- + Diện tích nhà đất phía ngoài, phía tay phải tính từ cửa nhìn vào có diện tích $17,2m^2$ (làm lối đi vào diện tích nhà đất phía trong) có các chiều: chiều giáp phố Tông Đản là 1,43m, chiều giáp phần đất thứ nhất là 13,67m, chiều giáp với phần diện tích thứ hai phía trong là 1,43m và chiều còn lại có các kích thước là 7,47m; 1,31m và 4,86m và chiều cao bị giới hạn tính từ mặt đất lên đến trần tầng 2. Có tổng trị giá quyền sử dụng đất là $17,2m^2 \times 240.000.000đ/m^2 \times 0,7 = 2.889.600.000đ$ và giá trị xây dựng là $17,2m^2 \times 8.450.000đ/m^2 \times 70\% = 101.738.000đ$. Tổng giá trị là 2.991.338.000đ (giá trị diện tích nhà đất này không phải đền bù vì sử dụng làm lối đi vào diện tích nhà đất phía trong).

+ Toàn bộ giá trị xây dựng tầng 1 là $71,9m^2$; tầng 2 là $71,9m^2$; tầng 3 là $71,9m^2$; tầng 4 là $71,9m^2$; tầng 5 là $71,9m^2$; tầng 6 là $71,9m^2$ trên khuôn viên diện tích đất là $71,9m^2$. Có tổng trị giá quyền sử dụng đất là $71,9m^2 \times 240.000.000đ/m^2 = 17.256.000.000đ$ và giá trị xây dựng là $431,4m^2 \times 8.450.000đ/m^2 \times 70\% = 2.551.731.000đ$. Tổng giá trị là 19.807.731.000đ.

Tổng giá trị nhà đất chia cho ông Trần Văn Th (tức Trần Văn H) được toàn quyền sở hữu và sử dụng tại 15B Tông Đản là 22.799.069.000đ.

1.4 Chênh lệch giá trị nhà đất được chia giữa ông H với ông V phải thanh toán cho nhau là 19.807.731.000đ - 16.191.769.000đ = 3.615.962.000đ. Ông H có trách nhiệm thanh toán giá trị chênh lệch tài sản được chia cho ông V là 3.615.962.000đ : 2 = 1.807.981.000đ (Một tỷ, tám trăm linh bảy triệu, chín trăm tám một nghìn đồng).

Các bên có trách nhiệm xây bức tường ngăn giữa các diện tích được chia, cải tạo sửa chữa các diện tích được chia để đảm bảo sinh hoạt, sử dụng nhưng không được làm ảnh hưởng đến kiến trúc chung của ngôi nhà. Bức tường ngăn giữa các diện tích được chia, có vị trí tại diện tích nhà đất các bên được chia.

Các bên ông Trần Văn V và ông Trần Văn Th có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà, đất theo quyết định của bản án và theo qui định của pháp luật. (Có sơ đồ phân chia nhà đất kèm theo quyết định bản án).

2. Hủy các văn bản công chứng có nội dung tặng cho, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại 15B Tông Đản - Hà Nội, cụ thể:

- Hủy văn bản công chứng “Giấy cho - nhận nhà” (Một phần ngôi nhà 15B Tông Đản - Hà Nội) giữa bên cho nhà bà Trần Thị O, ông Lê Sỹ Q và bên nhận bà Trần Thị Tân T do Phòng Công chứng Nhà nước số 1 thành phố Hà Nội lập ngày 19/8/1995;

- Hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” tại số nhà 15B phố Tông Đản, phường Trảng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội do UBND thành phố Hà Nội cấp cho bà Trần Thị Tân T ngày 21/11/2000;

- Hủy văn bản công chứng số 1528.2012/TCQSDĐ “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” (tại số 15B phố Tông Đản, phường Trảng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội) giữa bên tặng cho bà Trần Thị Tân T và bên nhận tặng cho ông Trần Văn Th do Văn phòng Công chứng NT lập ngày 14/11/2012;

- Hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” tại số nhà 15B phố Tông Đản, phường Trảng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội do UBND quận HK cấp cho ông Trần Văn Th ngày 03/12/2013.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của người thuê nhà là ông Nguyễn Tuấn M, bà Nguyễn Thị Hương G không có công sức trong quá trình thuê nhà tại 15B Tông Đản và sẽ tự nguyện trả lại nhà thuê khi chủ nhà yêu cầu hoặc theo quyết định của bản án mà không có thắc mắc gì.

4. Về công sức của bà O và bà T:

- Bà Trần Thị O và ông Trần Văn V sẽ tự thỏa thuận về công sức của bà O trong quá trình tạo dựng, quản lý nhà 15B Tông Đản, Hà Nội và không yêu cầu Tòa giải quyết;

- Đối với công sức của bà Trần Thị Tân T thuộc trách nhiệm của ông Trần Văn H vì bà T và ông H là người trực tiếp cho thuê nhà, sử dụng tiền thuê nhà thu được, có lợi ích cùng phía với nhau và không yêu cầu Tòa giải quyết;

Các bên chủ nhà và người có công sức tạo dựng, quản lý nhà không có tranh chấp, không có yêu cầu Tòa giải quyết về công sức tạo dựng, quản lý nhà nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung này. Dành quyền khởi kiện cho các bên (bà Trần Thị O đối với ông Trần Văn V; bà Trần Thị Tân T đối với ông Trần Văn H) bằng vụ kiện dân sự khác khi các bên có yêu cầu và thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2016, bị đơn là bà Trần Thị Tân T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O và ông V.

Ngày 17/10/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Th (tức H) kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O và ông V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tuấn vừa là người đại diện đồng thời là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà T phát biểu quan điểm như sau (tóm tắt): Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót khi chấp nhận đơn khởi kiện của bên phía nguyên đơn. Ban đầu, bên phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, sau lại có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân quận HK đã cấp cho ông H. Bà T không còn là chủ sở hữu nhà ở Tổng Đản nên việc xác định bà T là bị đơn là không đúng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chia tài sản nhà ở Tổng Đản cho ông Th và ông V mỗi người hưởng 50% giá trị cũng không thỏa đáng. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm cả nội dung và thủ tục.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Mai Hà tham gia vào tố tụng để xác định xem việc mua bán đất ở Quảng Bá như thế nào. Hơn nữa, bà O đã thừa nhận cầm tiền mà bà Đỗ Kim Phương đưa. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa bà Phương tham gia vào tố tụng và lấy lời khai của bà Phương để làm rõ điều này. Ông V khai nhận rằng năm 1990, ông mang tiền về Việt Nam để mua nhà đất, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ lời khai của ông để giải quyết vụ án mà không xác định rõ thời điểm đó ông V làm gì, thu nhập như thế nào, có đóng thuế hay không. Tại phiên tòa hôm nay, ông V cũng không chứng minh được thu nhập của ông hồi những năm 1990. Ngoài ra, những người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc Cường, ông Võ Đức Vinh, bà Nguyễn Thị Ninh, ông Trần Q Phú chỉ nghe được thông tin về việc ông H, ông V mua nhà chứ không chứng kiến việc mua nhà ở nên lời khai của những người làm chứng này không có cơ sở để tin tưởng. Trong khi đó, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đình Vũ đã khai nhận toàn bộ sự việc. Toàn bộ tiền xây nhà ở Tổng Đản là do ông H bỏ ra, ông V không hề bỏ ra đồng nào để xây nhà. Hơn nữa, tại phiên tòa hôm nay, ông V cũng thừa nhận là ông vay của bà

Hương 8.000 USD để góp tiền mua nhà. Tòa án không đưa bà Hương vào tố tụng để làm rõ việc này là thiếu sót nghiêm trọng, thiếu sót này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Luật sư Hà bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H như sau: Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm rất nghiêm trọng cả về mặt tố tụng, cũng như về nội dung vụ án, cụ thể: vi phạm nghiêm trọng Luật Công chứng khi tuyên hủy Giấy tặng cho nhà được lập ngày 19/8/1995 giữa bà T với bà O do Văn phòng Công chứng Nhà nước số 1 công chứng; và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14/11/2012 giữa bà T và ông H do VPCC Nguyễn Tú công chứng. Tại Khoản 2, Điều 6, Luật Công chứng năm 2006 có quy định: *“Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”*. Giấy tặng cho nhà ở và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Công chứng và chưa bị Tòa án nào tuyên bố là vô hiệu. Trong Bản án sơ thẩm không có đoạn nào phân tích đánh giá 02 Văn bản công chứng này bị vô hiệu, và đặc biệt là không có phần nào tuyên bố Giấy tặng cho nhà ở và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng bị vô hiệu.

Tòa án sơ thẩm tuyên là đã chấp nhận yêu cầu hủy giao dịch tặng cho nhà giữa bà T và bà O khi thời hiệu khởi kiện về giao dịch này đã hết: Giấy tặng cho nhà giữa bà T và bà O được lập ngày 19/8/1995. Thời hiệu khởi kiện về giao dịch này sẽ phải tuân theo Bộ luật Dân sự năm 1995. Mà theo Đơn khởi kiện ngày 02/4/2014 và Đơn khởi kiện bổ sung lập ngày 20/9/2015 của bà O và ông V thì nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy tặng cho nhà giữa bà T và bà O với căn cứ là giao dịch này vô hiệu do bị lừa dối. Mà căn cứ vào Khoản 1, Điều 145, Bộ luật Dân sự năm 1995 thì thời hiệu khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối là 01 năm. Còn căn cứ vào Khoản 1, Điều 136, Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối là 02 năm kể từ ngày ký.

Như vậy, nếu nguyên đơn muốn khởi kiện tuyên bố Giấy tặng cho nhà là vô hiệu thì phải làm Đơn chậm nhất là vào ngày 19/8/1997. Sau ngày này thì nguyên đơn mất quyền khởi kiện. Nhưng ở đây, vào ngày 02/4/2014, tức là sau khi hết thời hiệu 16 năm, bà O và ông V mới khởi kiện ra Tòa. Trong Bản án sơ thẩm không có chỗ nào nhận định rằng yêu cầu hủy Giấy tặng cho nằm trong trường hợp được chấp nhận quá hạn do có lý do chính đáng. Như vậy, căn cứ vào các điều luật trên của Bộ luật Dân sự năm 1995 và năm 2005 thì việc Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ và không khách quan: Bản án sơ thẩm khẳng định rằng ông H và ông V có đóng góp ngang nhau trong việc mua nhà 15B Tông Đản, từ đó ra phán quyết chia ông Th và ông V mỗi ông được hưởng 50% giá trị. Trong toàn bộ hồ sơ vụ án không có bất cứ một tài liệu nào nói rằng ông Th và ông V đều chung nhau mỗi người một nửa tiền để mua nhà 15B Tông Đản. Tòa cấp sơ thẩm đã chưa làm rõ việc này. Mặt khác, với thu nhập

của ông V thì không thể nào ông V có nhiều tiền để góp vào mua nhà cùng với ông Th.

Từ phân tích trên, rõ ràng bản án sơ thẩm có nhiều sai sót. Điều đó không đảm bảo tính chính xác và tính có căn cứ pháp luật của một Bản án nhân danh nhà nước. Những vi phạm trong bản án sơ thẩm không thể khắc phục được trong phiên tòa phúc thẩm. Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Bản án sơ thẩm cần phải bị hủy bỏ để xét xử lại cho đầy đủ hơn, đúng đắn hơn, khách quan hơn. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Luật sư Ứng tranh luận: Tôi đồng ý với quan điểm của Luật sư Hà vừa trình bày. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách người tham gia tố tụng nên đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Những người làm chứng thì không biết rõ sự việc, chỉ nghe thông tin nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào lời khai của những người này để giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản hợp pháp của ông H là tài sản chung của anh em ông H, ông V và chia cho mỗi người hưởng 1/2 giá trị tài sản là không thỏa đáng. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm cả về nội dung và tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với phiên tòa phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là nguyên đơn và bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 58, Điều 59, Điều 60, Điều 61 và Điều 209 Bộ luật TTDS.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, nhà đất số 15B Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK là do bà O và bà T mua của cụ Lê Huy Sích theo “Hợp đồng mua bán nhà” ngày 10/3/1993. Tuy nhiên, ngày 01/3/1994 tại Phòng Công chứng số 1 bên vay tiền là bà O, ông Lê Sỹ Q (chồng bà O), bà T, ông Vũ Khắc Tr (chồng bà T) với bên cho vay tiền là ông V, ông Th (em ruột của bà O, bà T) có ký xác lập “Hợp đồng vay tiền” với nội dung “Hai ông Th và V đồng ý cho 4 người chúng tôi (bên vay) vay chung một số tiền là: 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng), số tiền trong hợp đồng này tương đương với giá trị mua nhà đất tại 15B Tông Đản. *“Nếu một hoặc cả hai chết thì các con của cả hai người được hưởng số gia sản như đã ghi trong hợp đồng này (các con ông Th được hưởng 50%, các con ông V hưởng 50%)...”* và *“...sau này việc bán, chuyển nhượng toàn bộ hay một phần ngôi nhà 15B Tông Đản cần có sự bàn bạc thống nhất của tất cả các anh chị em chúng tôi”*. Các nhân chứng trong vụ án ông Nguyễn Ngọc Cường, ông Võ Đức Vinh, bà

Nguyễn Thị Ninh, ông Trần Quang Phú đều khẳng định nguồn gốc nhà đất là do ông V và ông Th mua chung và đóng góp ngang nhau, nhờ bà O, bà T đứng tên, trông nom và kinh doanh khai thác hộ (BL128 đến BL133). Ngoài ra, để đảm bảo quyền sở hữu tài sản của ông V, ông H, ngày 12/4/2008 tại Phòng Công chứng số 3, vợ chồng bà T và ông Vũ Khắc Tr lập bản di chúc có nội dung: *“chúng tôi quyết định để lại cho hai em chúng tôi là ông Th, sinh ngày 11- 4-1957, ông Trần Văn V sinh ngày 05-5-1959, đây là bản di chúc đầu tiên và cũng là cuối cùng của vợ chồng chúng tôi đối với tài sản là quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chúng tôi đã nêu ở trên...”*. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định nhà đất tại 15B Tông Đản là do ông V và ông Th bỏ tiền ra mua chung, mỗi người có sự đóng góp ngang nhau trong việc mua nhà; bà O và bà T chỉ đứng tên hộ.

Ngày 19/8/1995 tại Phòng Công chứng nhà nước số 1, bên cho bà O, ông Lê Sỹ Q và bên nhận bà T ký xác lập “Giấy cho nhận nhà” 15B Tông Đản. Trước khi thực hiện thủ tục công chứng, trong hồ sơ có “Đơn xin sang tên cho nhà” ngày 20/7/1995 tại Sở địa chính nhà đất với nội dung *“bà O cho 1/2 nhà thỏa thuận sang tên cho đứt bà T nhà 15B Tông Đản”* không kèm theo điều kiện nào. Tại Giấy giải trình gửi Công an số 7 Thiên Quang - Hà Nội, ông Văn cho biết *“Năm 1995 sau khi bà O rút tên ra khỏi nhà 15B Tông Đản, chúng tôi tiến hành làm thủ tục xin phép xây dựng lại nhà 15B Tông Đản”* (BL:44); theo lời khai của ông Lê Sỹ Q (chồng bà O) *“đến tháng 8/1995 ông V và ông H về đề nghị vợ tôi chuyển tên cho bà T đứng 1 mình ngôi nhà 15B Tông Đản”*. Như vậy, mặc dù ông V, ông Th đều biết và đồng ý việc sang tên từ bà O sang bà T nhưng như đã phân tích ở trên, bà O, bà T chỉ là người đứng tên hộ ông V, ông H nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy văn bản công chứng Giấy cho nhận nhà giữa bà O, ông Q với bà T do Phòng Công chứng Nhà nước số 1 thành phố Hà Nội lập ngày 19/8/1995 là có cơ sở. Do văn bản công chứng “Giấy cho nhận nhà” trên không có giá trị pháp lý nên Tòa tuyên hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp cho bà T ngày 21/11/2000; hủy văn bản công chứng số 1528.2012/TCQSĐĐ “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bên tặng là bà T với bên nhận tặng là ông Th do Văn phòng Công chứng NT lập ngày 14/11/2012; hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” do Ủy ban nhân dân quận HK cấp cho ông Th ngày 03/12/2013 là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ tiền mua nhà đất 15B Tông Đản, quận HK, thành phố Hà Nội là tiền của ông V và ông H; ông V, ông H bỏ ra mỗi người 1/2 số tiền là có cơ sở. Tại thời điểm năm 1993, do ông V, ông H ở nước ngoài và mang quốc tịch Anh nên theo quy định của pháp luật Việt Nam các ông không có quyền sở hữu nhà đất ở Việt Nam nên phải nhờ bà O, bà T đứng tên mua nhà đất.

Tuy nhiên, đến nay căn cứ theo quy định tại các Điều 159, 150, 161, khoản 4 Điều 182 Luật nhà ở năm 2014 thì trường hợp ông H và ông V thuộc trường hợp cá nhân được quyền mua nhà đất tại Việt Nam. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chia nhà đất tại 15B Tông Đản, quận HK, thành phố Hà Nội thành hai phần cho ông H, ông V được sử dụng là phù hợp.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Th. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, sau khi nghe nguyên đơn trình bày, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày, tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Tại phiên tòa hôm nay, sau khi hỏi nguyên đơn là bà Trần Thị O, ông Trần Văn V có thỏa thuận được với bà T, ông Th về việc giải quyết vụ án hay không thì bà O, ông V, đại diện của bà T và ông Th không thỏa thuận được. Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[1] Về tố tụng:

Với nội dung mà các đương sự trình bày cũng như luận cứ của các Luật sư, lập luận của đại diện Viện kiểm sát đã nêu ở phần trên và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định một số vấn đề như sau:

-Thứ nhất, việc xác định tư cách đương sự chưa đúng: tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung thì bà O và ông V đều khẳng định nguồn gốc số tiền mua căn nhà 15B Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội là của ông Th và ông V. Do quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó thì người nước ngoài không có quyền sở hữu nhà đất ở Việt Nam nên ông V và ông H đã nhờ bà O và bà T đứng tên. Vì vậy, tại hợp đồng mua bán nhà đất 15B Tông Đản giữa người mua là bà O, bà T với người bán là gia đình ông Lê Huy Sích ký ngày 10/3/1993 tại Phòng công chứng nhà nước số 1 thành phố Hà Nội thì bà O, bà T là đồng sở hữu nhà đất nêu trên. Để thuận tiện cho việc quản lý, sử dụng và xây lại nhà mới nên nhà đất tại 15B Tông Đản đã qua nhiều lần đứng tên sở hữu như năm 2000 đứng tên bà T; năm 2013 đứng tên ông Th. Khi có tranh chấp về quyền sở hữu nhà và đất nên tại đơn khởi kiện thì bà O và ông V có bốn yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho nhà và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong đó có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND quận HK cấp cho ông Th ngày 03/12/2013. Mặc dù tại đơn khởi kiện, bà O, ông V ghi bị đơn là bà T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Th nhưng trước khi thụ lý vụ án, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích,

hướng dẫn cho bà O, ông V theo qui định tại Điều 56 của BLTTDS năm 2005 (nay là Điều 68 của BLTTDS năm 2015) để xác định ông Th phải là bị đơn trong vụ án mới đúng.

-Thứ hai, thiếu người tham gia tố tụng: Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận năm 1979, khi còn ở Việt Nam thì ông Trần Văn Th đã kết hôn với bà Đỗ Kim Phương, sau đó ông Th, bà Phương đều sang định cư tại Vương Quốc Anh từ đó đến nay vẫn tồn tại hôn nhân. Năm 2012, ông Th về định cư ở Việt Nam và được Công an nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng minh nhân dân số 025618848 ngày 15/3/2012 (BL 478). Theo khoản 1, Điều 122 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014: *“các quan hệ của pháp luật về hôn nhân và gia đình của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được áp dụng đối với quan hệ hôn nhân có yếu tố nước ngoài”*; tại Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 có quy định tài sản trong thời gian hôn nhân là tài chung của vợ chồng. Hơn nữa, nguyên đơn là bà O thừa nhận năm 1993 bà Phương về Việt Nam có đưa cho bà 70.000 USD là tiền để mua nhà 15B Tông Đản nêu trên và khi có tranh chấp thì ông Th đã nhiều lần đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm đưa vợ của mình là bà Đỗ Kim Phương tham gia tố tụng nhưng trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phương vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Trong khi bà Lê Thị Th2 kết hôn với ông V năm 2004, vào thời điểm sau khi nhà 15B Tông Đản đã được mua trước đó 11 năm thì lại được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xác định những ai là người chi tiền để mua nhà tại 15B Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội? Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện tại “Hợp đồng mua bán nhà” lập ngày 10/3/1993 tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội thì bên bán là ông Lê Huy Sích, bên mua là hai chị em bà T sinh năm 1946 và bà O sinh năm 1949. Trong bộ hồ sơ này còn có “Đơn xin mua bán nhà” ngày 22/02/1993 gửi Sở nhà đất Hà Nội, phần lý do mua nhà, sau khi mua diện tích cũ giải quyết như thế nào có ghi: “Mua nhà để lập gia đình riêng, diện tích cũ để bố mẹ để sử dụng”. Như vậy, lý do mua nhà: “Mua nhà để lập gia đình riêng, diện tích cũ để bố mẹ để sử dụng” có nội dung phản ánh không đúng thực tế vì khi đó bà O và bà T đang có gia đình riêng. Hơn nữa, khi mua nhà, chỉ có bà O, bà T đứng tên mà không có tên của chồng các bà đồng thời căn cứ vào điều kiện kinh tế của bà O, bà T và thực tế bà O, bà T không thể tự lập khoản tiền riêng trong thời kỳ hôn nhân để mua nhà riêng cho mỗi bà. Do đó, lời khai của bà O và những người liên quan về phía bà O xác định bà O, bà T chỉ đứng tên hộ cho ông V, ông Th mua nhà 15B Tông Đản là có căn cứ vì khi đó pháp luật Việt Nam không cho phép ông V, ông H đang ở nước ngoài đứng tên mua nhà đất tại Việt Nam. Nhưng

việc xác định về nguồn gốc số tiền mua căn nhà 15B Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK là của những ai vẫn chưa được làm rõ? Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai cũng như tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thì nguyên đơn là bà O và ông V đều khẳng định nguồn tiền để mua nhà ngày 10/3/1993 là của ông Th và ông V, mỗi ông có $\frac{1}{2}$ số tiền nhưng bà O và ông V đều không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc ông V đóng góp $\frac{1}{2}$ số tiền. Trong khi đó ông Th và bà T cho rằng toàn bộ số tiền mua nhà và tiền xây nhà mới là của ông Th. Để chứng minh cho điều này, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Th khẳng định trực tiếp đưa cho bà O khoảng hơn 60.000USD có bố vợ (tức bố đẻ của bà Phương) chứng kiến bằng cách chụp lại ảnh khi ông Th, bà Phương giao tiền cho bà O; ông Th còn khẳng định vợ của ông là bà Phương về nước giao tiền cho bà O tiền 70.000 USD, tổng số tiền bà O nhận hơn 130.000 USD để mua nhà 15B Tông Đản (tương đương 1.4 tỷ đồng Việt Nam). Quá trình giải quyết ở Tòa cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay khi tranh tụng, bà O thừa nhận trước thời điểm mua nhà ngày 10 tháng 3 năm 1993 khi bà Phương về nước có đưa cho bà 70.000 USD nhưng là tiền của ông Th, ông V góp chung để mua nhà nhưng bà O cũng không chứng minh được việc ông V góp tiền. Như vậy, có căn cứ xác định khi mua nhà 15B Tông Đản năm 1993 thì ông Th đóng góp 70.000 USD sẽ được quy đổi thành tiền Việt Nam và chiếm tỷ lệ bao nhiêu % trong tổng số tiền mua nhà 1 tỷ 400 triệu đồng và số tiền còn lại cần phải thu thập thêm chứng cứ như xác định khả năng tài chính của ông Th và ông V ở Vương quốc Anh như thế nào cũng chưa được làm rõ. Ông Th cho rằng mình là chủ một số nhà hàng tại Vương Quốc Anh nên ông Th có tiền mang về mua nhà, đất tại 15B Tông Đản còn ông V chỉ là người làm thuê cho ông; ông V cũng trình bày tương tự và ông Th là người làm thuê cho mình. Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành các thủ tục về việc yêu cầu thực hiện uỷ thác tư pháp thông qua Bộ ngoại giao và Bộ tư pháp theo qui định của Luật tương trợ tư pháp nhưng không có kết quả; hơn nữa trong văn bản yêu cầu uỷ thác tư pháp (các BL từ 199-201) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập đến nội dung xác minh khả năng tài chính của ông Th và ông V tại Vương Quốc Anh để làm căn cứ xác định nguồn tiền của ông Th và ông V gửi về Việt Nam để mua nhà, đất nêu trên.

[2.2] Xác định ai là người chi tiền để phá bỏ nhà cũ, xây nhà mới tại 15B Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội? Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Đình Vũ (là anh họ của ông Th) thừa nhận năm 1996 ông là người được ông Th nhờ quản lý toàn bộ việc phá bỏ nhà cũ để xây mới nhà 15B Tông Đản; ông Vũ khẳng định ông Th là người chi tiền đưa cho ông để thực hiện từ việc thuê thiết kế, tiến hành các thủ tục để thi công xây nhà mới tại 15B Tông Đản tổng số tiền khoảng 1 tỷ 300 triệu đồng Việt Nam. Vấn đề này đều được bà T, bà O thừa nhận, ông V cho rằng có gửi tiền cho ông Vũ nhưng không có căn cứ chứng minh và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay khi đối chất thì ông Vũ cũng

không thừa nhận. Như vậy, việc xây nhà mới 15B Tông Đản là tiền của ông Th. Toà án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ giá trị nhà mới là do ông Th và ông V xây dựng là không chính xác.

[2.3] Với phân tích nêu ở các phần trên có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam; Sự hình thành nhà, đất này từ năm 1993 thông qua việc ông Th, ông V gửi tiền về để nhờ người thân ở trong nước là bà O và bà T mua giúp nhà sau đó đứng tên chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận. Như vậy, vụ án này có một số nội dung tranh chấp tương tự như Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua và công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA cùng ngày 06/4/2016 của Chánh án TANDTC về vụ án đòi lại tài sản mà trong đó có một số từ khoá của án lệ gồm: “giao dịch dân sự vô hiệu”; “đòi lại tài sản”, “căn cứ xác định quyền sở hữu”; “người Việt Nam định cư ở nước ngoài”. Trong vụ án cụ thể này thì thời điểm mua bán nhà 15B Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội diễn ra năm 1993 nhưng ông Th và ông V đang định cư ở nước ngoài nên đứng tên trong hợp đồng mua bán là bà T, bà O và sau đó đứng tên sở hữu là bà T và đến năm 2012 đứng tên sở hữu là ông Th. Nay có tranh chấp và thực chất là tranh chấp về quyền sở hữu nhà đất này giữa ông V với ông Th. Lẽ ra, khi giải quyết tranh chấp này Toà án cấp sơ thẩm cần làm rõ số tiền mua nhà năm 1993 như các đương sự thừa nhận là 1 tỷ 400 triệu đồng thì trong đó số tiền của ông Th và ông V mỗi người đóng góp bao nhiêu vẫn chưa được xác định rõ.

[3]. Những nội dung đã nêu ở các phần ([1] về xác định tư cách đương sự về thiếu người tham gia tố tụng và phần [2] về việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên toà phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; do đó, cần phải huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Khi giải quyết lại vụ án nếu các đương sự không thoả thuận được thì Toà án cấp sơ thẩm cần thực hiện hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 12/2016/TTLT-BTP-BNG-TANDTC ngày 19 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tư pháp, Bộ Ngoại giao và Tòa án nhân dân tối cao qui định về trình tự, thủ tục tương trợ tư pháp trong lĩnh vực dân sự để xác định về khả năng tài chính của vợ chồng ông Th, ông V ở nước ngoài thời điểm họ gửi tiền về Việt Nam mua nhà và năm 1996 xây nhà mới. Sau khi thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ, đối chất giữa các đương sự.v.v. theo qui định của BLTTDS, đồng thời xác định ông Th và ông V có đủ điều kiện được sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất theo qui định của Luật nhà ở, luật đất đai hiện hành hay không. Từ đó mới có căn cứ xác định nhà, đất tại 15B Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội là sở hữu riêng hay sở hữu chung theo phần, sở hữu chung hợp nhất giữa vợ chồng ông Thiệp, ông V...theo quy định tại các Điều 211, 214, 215, 216 và 217 BLDS 2005 (nay là các Điều 205, 207, 208, 209, 210 BLDS 2015). Nếu có căn cứ xác định phần sở hữu nhà, đất tại 15B Tông Đản của vợ chồng ông

Th (bao gồm tiền khi mua nhà, đất năm 1993 cộng với toàn bộ chi phí xây nhà mới năm 1996 và sửa chữa sau đó) nhiều hơn phần sở hữu của ông V và không thể chia được bằng hiện vật theo Điều 219 BLDS 2015 thì nên giao cho vợ chồng ông Th được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và vợ chồng ông Th phải thanh toán giá trị tương ứng với phần sở hữu còn lại cho vợ chồng ông V theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án. Khi giải quyết lại, nếu bà T và bà O hoặc đương sự khác trong vụ án nếu có yêu cầu về công sức trong quá trình thực hiện việc mua bán nhà, đất năm 1993 cũng như quá trình xây dựng nhà mới, duy trì, bảo quản, sửa chữa hoặc cho thuê nhà.v.v thì giải quyết trong cùng vụ án để đảm bảo quyền lợi cho họ.

Các văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” cũng như các văn bản của Phòng Công chứng Nhà nước số 1 thành phố Hà Nội và Văn phòng Công chứng NT liên quan đến nhà 15B phố Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận HK, thành phố Hà Nội sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Từ các phân tích trên thấy rằng, không có căn cứ để chấp nhận lập luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm mà chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tân T và ông Trần Văn Th cũng như luận cứ của các Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T, ông Th; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm sau khi đưa bà Đỗ Kim Phương vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mới bảo đảm quyền lợi của các đương sự.

Về án phí: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm không trả lại cho bà T, ông Th và Tòa án cấp sơ thẩm sẽ tính vào nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tân T và ông Trần Văn Th (tức H).

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DSST ngày 29/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hủy hợp đồng tặng cho nhà đất” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị O, ông Trần Văn V với bị đơn là bà Trần Thị Tân T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Th và một số cơ quan, tổ chức và người khác có họ tên tại trang 2 của bản án này.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự trong vụ án được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án này có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT, PHC-TP TANDCC tại Hà Nội.

Ngô Anh Dũng

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 11 giờ 00 phút, ngày 20 tháng 7 năm 2017

Tại Phòng nghị án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Anh Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Minh Tuấn và Ông Nguyễn Xuân Phách.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số số 18/2016/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2016 giữa:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị O, ông Trần Văn V;

Bị đơn: Bà Trần Thị Tân T ;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Th và một số cơ quan, tổ chức và người khác.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Hội đồng xét xử thảo luận sau đó hai Thẩm phán đề xuất, Thẩm phán chủ tọa đồng quan điểm và thống nhất biểu quyết 3/3 các vấn đề sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tân T và ông Trần Văn Th (tức H).

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DSST ngày 29/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hủy hợp đồng tặng cho nhà đất” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị O, ông Trần Văn V với bị đơn là bà Trần Thị Tân T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Th và một số cơ quan, tổ chức và người khác có họ tên tại trang 2 của bản án này.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự trong vụ án được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án này có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án./.

Nghị án kết thúc vào hồi 11 giờ 30 phút, ngày 20 tháng 7 năm 2017.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Xuân Phách

Vũ Minh Tuấn

Ngô Anh Dũng