TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **94**/2024/DS – ST
Ngày: 25/04/2024
V/v *"Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Trọng Hải

2. Ông Lâm Văn Quốc Trọng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 04 năm 2024 tại Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 280/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc: "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 04 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đỗ Quốc H**, sinh năm 2001 *(vắng mặt)*

Địa chỉ thường trú: Đường x, Phường Z, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đinh Ngọc N *(có mặt)* và/hoặc bà Trần Juy L *(có mặt)*, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26/06/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Trần H *(có mặt)* và ông Trần Xuân V *(có mặt)* – Văn phòng luật sư Hoàng Anh S thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Hoàng Thảo N**, sinh năm 1996 *(vắng mặt)*

Địa chỉ thường trú: Đường x, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng Đ, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/12/2023) *(có mặt)*.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty cổ phần Hà Đ – xxx Sài Gòn**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng x, Tòa nhà HaDo Airport B, Hồng H, phường D, Quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trọng H, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 04a/GUQ-HĐ756SG ngày 09/01/2024) *(có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện ngày 20/07/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn là bà Đinh Ngọc N trình bày:**

Ông Đỗ Quốc H và bà Nguyễn Hoàng Thảo N có một người con chung là cháu Đỗ Hà L, sinh ngày 02/02/2021 (nữ). Mặc dù không kết hôn và chung sống nhưng ông Huy vẫn định kỳ chuyển tiền cho bà N, đầu tiên là để bà N thoải mái chi tiêu cho mục đích cá nhân, sau đó là mang lại điều kiện sinh hoạt tốt nhất cho bà N khi mang thai và tạo động lực để bà N chăm sóc tốt cháu L. Đặc biệt, ông H có giao tiền cho bà N, cho phép bà N đứng tên làm thủ tục nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1366/HĐMB/HĐ756SG-CH ngày 28/02/2018 (kèm các phụ lục), địa chỉ: căn hộ Tầng xx, Tháp I 4 thuộc khu cao tầng của Dự án Hà Đ – xxx Sài Gòn (HaDo Centrosa G) tại Đường x, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ("Tài sản"), ông H cũng chuyển tiền thanh toán lãi Ngân hàng định kỳ và đồng ý cho bà N tạm thời quản lý, sử dụng tài sản nêu trên (gồm cả việc tạm thời đứng tên trên hồ sơ làm bên nhận chuyển nhượng để tiện thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng, thủ tục đăng ký sở hữu và thủ tục cần thiết khác), bà N phải giao lại cho cháu L toàn bộ quyền sở hữu Tài sản nêu trên khi cháu L khôn lớn. Ngoài ra, việc ông H cho phép bà N tạm thời đứng tên nhận chuyển nhượng tài sản cũng nhằm tạo sự thoải mái tinh thần, cung cấp chỗ ở đầy đủ tiện nghi, tiện ích cần thiết cho bà N trong giai đoạn bà mang thai, sinh nở và chăm sóc cháu L về sau.

Việc chuyển tiền nhằm phục vụ mục đích chi tiêu cá nhân của bà N, chi phí để bà N an tâm dưỡng thai, chăm sóc cháu L và để chi trả cho việc nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được ông H chuyển qua các năm, tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện là 19.318.700.337 đồng. Ông H có gửi kèm các chứng từ ngân hàng tương ứng để chứng minh cho việc chuyển tiền nêu trên.

Từ khoảng tháng 04/2023, do công việc kinh doanh của ông H không thuận lợi, tình hình tài chính khó khăn, ông H không còn đủ khả năng chuyển tiền cho bà N như từ trước đến nay. Mặc dù vậy, ông H vẫn mong muốn con của ông H là cháu L được chăm sóc và học hành đầy đủ, có nhà ở ổn định và là tài sản cho cháu khi lớn khôn. Vì vậy, ông H đã nhờ gia đình gặp gỡ gia đình bà N để đưa ra phương án hợp tình, hợp lý nhất. Tại cuộc gặp mặt ngày 07/07/2023, gia đình bà N cho biết đã tất toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng Quân đội là 2.600.000.000 đồng; đồng thời, hai bên gia đình thống nhất tài sản thuộc về cháu L, không ai được quyền bán, tặng cho, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, … Các bên sẽ làm thủ tục để ghi nhận cháu L là chủ sở hữu Tài sản. Tuy nhiên, mặc dù ông H đã nhiều lần liên hệ, nhưng bà N đã đổi ý, không đồng ý chuyển quyền sở hữu Tài sản cho cháu L theo như thỏa thuận.

Các chứng từ của Ngân hàng T thể hiện ông H đã chuyển cho bà N tổng số tiền là 17.089.515.337 đồng từ năm 2020 đến năm 2023, ông H đã cung cấp sao kê cho Tòa án. Trong khoản tiền này có tiền lo cho bé L, có tiền mua căn hộ. Phía bà N cũng đã thừa nhận ông H có chuyển số tiền 4.000.000.000 đồng để bà N mua Căn hộ số Ix chung cư HaDo Centrosa G tại Đường x, Phường N, Quận A, TP. Hồ Chí Minh. Giá mua bán căn hộ theo như bà N đưa ra là 5.309.688.000 đồng, ông H đồng ý về giá này. Trong đó ông H yêu cầu xác định phần đã góp cho bà N số tiền mua căn hộ là 4.000.000.000 đồng.

Ông H có trình bày bà Lê Thị N chuyển cho bà N tổng số tiền 2.325.708.000 đồng vào ngày 09/6/2020 và ngày 12/6/2020 là tiền của ông H nhờ bà N1 chuyển hộ. Bà N cũng thừa nhận số tiền nhận từ bà N1 là tiền của ông H. Hiện nay ông H không biết nơi cư trú của bà N1 để cung cấp cho Tòa án nên ông H đề nghị không cần triệu tập bà N1 để làm rõ.

Nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông H đang bị xâm phạm nghiêm trọng do việc bà N đã và đang thực hiện nhiều hành vi trái với ý chí của ông H và trái với thỏa thuận; đồng thời, gây ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng, không thể khắc phục được đối với cháu L, ông H có yêu cầu sau:

- Công nhận ông H là đồng sở hữu đối với toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 1366/HĐMB/HĐ756SG-CH ngày 28/02/2018 (kèm các phụ lục), địa chỉ: căn hộ Tầng xx, Tháp I 4 thuộc khu cao tầng của Dự án Hà Đ – xxx Sài Gòn (HaDo Centrosa G) tại Đường x, Phường N, Quận A, TP. Hồ Chí Minh mà bà N đang đứng tên sở hữu; với giá trị phần đóng góp của ông H để tạo lập Tài sản nói trên là 4.000.000.000 đồng.

- Ông H rút yêu cầu công nhận sự thỏa thuận giữa ông H và bà Nguyễn Hoàng Thảo N về việc chuyển giao quyền sở hữu Tài sản cho con chung là cháu Đỗ Hà L vì yêu cầu này không thể buộc bà N phải thực hiện.

Ông H chỉ yêu cầu công nhận đồng sở hữu với bà N căn hộ Tầng xx, Tháp I 4 thuộc khu cao tầng của Dự án Hà Đ – xxx Sài Gòn theo phần ông H đóng góp là 4.000.000.000 đồng. Ông H vẫn để cho bà N sử dụng căn hộ, không yêu cầu bán chia giá trị căn hộ. Ông H cũng không có yêu cầu gì đối với những người đang ở trong căn hộ nên đề nghị Tòa án không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

*** Tại bản khai ngày 16/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Hoàng Thảo N và đại diện bị đơn là ông Nguyễn Hoàng Đ trình bày:**

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tài sản căn hộ Tầng xx, Tháp I 4 thuộc khu cao tầng của Dự án Hà Đ – xxx Sài Gòn (HaDo Centrosa G) tại Đường x, Phường N, Quận A, TP. Hồ Chí Minh hiện tại đứng tên sở hữu bà Nguyễn Hoàng Thảo N. Căn hộ là nơi ở duy nhất của bà N và cháu L nên bà N sẽ quyết định mọi vấn đề vì quyền lợi của cháu L.

Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G hiện tại đã giải chấp ngân hàng, bà N đang giữ bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số 1366/HDMB/HD756SG-CH

ngày 28/02/2018 và các văn bản kèm theo, chưa làm sổ hồng.

Giá mua bán Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G là 5.309.688.000 đồng. Ông H đã hỗ trợ cho bà N số tiền ban đầu để trả cho người bán là 2.309.688.000 đồng. Còn lại bà N vay của Ngân hàng TMCP Quân Đ số tiền 3.000.000.000 đồng để trả cho người bán, hàng tháng bà N trả tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng MB và hiện nay đã tất toán khoản vay với ngân hàng. Căn hộ hiện tại là tài sản riêng của bà N nên bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Những số tiền ông H chuyển khoản cho bà N theo như đại diện ông H trình bày như trên là để nuôi con chung bé L chứ không phải chuyển để trả tiền mua nhà cho ngân hàng. Bà N cung cấp sao kê chi tiết bà N trả nợ ngân hàng và biên bản tất toán khoản vay.

Căn hộ số Ix hiện tại bà N đang quản lý sử dụng, có cho mẹ của bà N là bà Hồ Thị Thái T, em của bà N là bà Nguyễn Hoàng Ái T và cháu Đỗ Hà L đang ở. Những người này chỉ ở chung chứ không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến căn hộ, đề nghị Tòa án ghi nhận ý kiến của họ là không tham gia tố tụng trong vụ án. Hơn nữa phía ông H cũng không có yêu cầu gì đối với họ.

*** Đại diện Công ty cổ phần Hà Đ – xxx Sài Gòn - ông Nguyễn Trọng H trình bày:**

Ngày 28/02/2018, Công ty cổ phần Hà Đ – xxx Sài Gòn (viết tắt là Công ty Hà Đ) có ký hợp đồng mua bán với bà Ngô Thị C về việc mua bán Căn hộ thuộc khu cao tầng của Dự án Hà Đ - xxx Sài Gòn (HaDo Centrosa G), đường , Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị hợp đồng mua bán là 3.701.640.000 đồng.

Ngày 09/06/2020 ông Cao Văn L và bà Ngô Thị C ký Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bà Nguyễn Hoàng Thảo N, Văn bản được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, số công chứng: 109xx, quyển số: 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/06/2020.

Ông L và bà C đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân ngày 17/06/2020. Công ty Hà Đ đã xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán giữa Ông L và bà C với bà N theo Vản bản số 1720/VBCN/HĐ756SG-CH ngày 07/07/2020.

Hiện tại bà Nguyễn Hoàng Thảo N là chủ sở hữu căn hộ chung cư HaDo Centrosa G theo hợp đồng và văn bản chuyển nhượng nêu trên. Bà N đã thanh toán 95% giá trị căn hộ tương đương 3.531.328.000 đồng.

Công ty Hà Đ không có ý kiến và không liên quan gì đến tranh chấp quyền sở hữu căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn.

*** Tại phiên tòa:**

- Luật sư Hồ Trần H và luật sư Trần Xuân V bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giữ nguyên quan điểm như trên và bổ sung:

Biên bản làm việc ngày 07/07/2023 là gia đình bà N và gia đình ông H cùng ngồi lại trao đổi ghi nhận một số vấn đề vì quyền lời của bé L, nhưng sau đó hai bên không thực hiện nên biên bản này không có giá trị. Phía ông H không yêu cầu làm rõ những nội dung trong biên bản và rút lại việc cung cấp chứng cứ này.

Nguyên đơn nộp bản kê chi tiết thể hiện 36 lần ông H chuyển tiền cho bà N thì ngay sau đó bà N chuyển khoản đúng số tiền này hoặc gần đúng trả cho Ngân hàng MB. Điều này chứng tỏ ông H đã trả tiền vay mua căn hộ cho Ngân hàng MB chứ không phải bà N, tổng số tiền 36 lần chuyển là 1.298.997.536 đồng.

Ông H thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu công nhận ông H là đồng sở hữu đối với Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G, giá trị căn hộ là 5.309.688.000 đồng, phần đóng góp của ông H là: 1.298.997.536 đồng (trả ngân hàng) + 2.309.688.000 (bà N1 chuyển lần đầu) đồng = 3.608.000.000 đồng (làm tròn).

- Khi Căn hộ số Ix đủ điều điện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thì ông H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục đứng tên đồng sở hữu với bà N.

Ông H đồng ý giao cho bà N tiếp tục toàn quyền sử dụng Căn hộ số Ix và không có yêu cầu gì đối những người bà N cho vào ở.

Đỗ Quốc H rút lại yêu cầu công nhận sự thỏa thuận giữa ông H và bà N về việc chuyển giao quyền sở hữu Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G cho con chung là cháu Đỗ Hà L vì yêu cầu này không thể buộc bà N phải thực hiện.

- Đại diện nguyên đơn - Bà Đinh Ngọc N và bà Trần Juy L:

Thống nhất quan điểm của luật sư trình bày của luật sư

- Đại diện bị đơn - ông Nguyễn Hoàng Đ trình bày:

Giữ nguyên quan điểm như trên và bổ sung:

Những tin nhắn ông H nhắn cho bà N từ tháng 5/2020 đã thể hiện ông H cho tiền bà N mua nhà để ở chứ không phải ông H góp để mua nhà sở hữu chung. Giữa ông H và bà N không hề ký văn bản thỏa thuận nào về việc ông H tạm giao cho bà N đứng tên Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G và phần ông H góp là 3.608.000.000 đồng.

Các lần ông H chuyển khoản cho bà N là tiền cho bà N vì hai bên có quan hệ tình cảm và có người con chung. Nội dung chuyển khoản cũng không ghi là góp để mua nhà sở hữu chung.

- Đại diện Công ty cổ phần Hà Đ – xxx Sài Gòn là ông Nguyễn Trọng H: Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu:

Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy: Thời điểm bà N mua Căn hộ số xx chung cư HaDo Centrosa Garden ngày 09/06/2020 thì ông H đã góp cho bà N số tiền là 2.309.688.000 đồng. Bà N và ông H đều công nhận giá mua thực tế Căn hộ số xx là 5.309.688.000 đồng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, xác định ông Đỗ Quốc H là đồng sở hữu chung với bà Nguyễn Hoàng Thảo N Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G, giá trị căn hộ là 5.309.688.000 đồng, phần đóng góp của ông H là 2.309.688.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu đã nêu trong đơn khởi kiện nên đề nghị đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút.

Về án phí dân sự: Nguyên đơn, bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền của Tòa án: Xét đơn khởi kiện của ông Đỗ Quốc H, xác định đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản". Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc không đưa người vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.1. Ông Đỗ Quốc H trình bày vào ngày 09/6/2020 và ngày 12/6/2020 bà Lê Thị N có chuyển cho bà Nguyễn Hoàng Thảo N tổng số tiền 2.325.708.000 đồng, trong đó có số tiền 2.309.688.000 đồng bà N1 chuyển vào tài khoản của bà Ngô Thị C để thanh toán tiền mua nhà. Bà N cũng thừa nhận tiền bà N1 chuyển khoản thanh toán mua nhà cho bà C là tiền của ông H. Xét việc ông H và bà N đều thừa nhận việc bà N1 giao cho bà N tổng số tiền 2.325.708.000 đồng là giao hộ cho ông H, các đương sự đều không có yêu cầu gì đối với bà N1, do đó không phải đưa bà N1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau này nếu bà N1 có tranh chấp với ông H về số tiền đã chuyển cho bà N thì các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Hiện nay ông H không biết nơi cư trú của bà Lê Thị N để cung cấp địa chỉ nên Tòa án không thể triệu tập bà N1 với tư cách người làm chứng, mặt khác việc không lấy lời khai của bà N1 cũng không làm ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án.

2.2. Theo xác minh ngày 13/03/2024 của Công an Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và lời khai của bà Nguyễn Hoàng Thảo N thì Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G hiện tại bà N đang quản lý sử dụng, có bà Hồ Thị Thái T (mẹ của bà N), bà Nguyễn Hoàng Ái T (em của bà N) và cháu Đỗ Hà L đang ở. Bà Thu, bà Thương đã có lời khai là chỉ được bà N cho ở cùng chứ không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến Căn hộ số Ix, đồng thời bà Thu và bà Thương đều đề nghị Tòa án không vào đưa họ vào tham gia tố tụng.

Xét ông H chỉ yêu cầu được công nhận quyền sở hữu tài sản phần ông H đã góp cho bà N để mua Căn hộ số Ix. Ông H đồng ý giao cho bà N tiếp tục toàn quyền sử dụng căn hộ và không có yêu cầu gì đối những người bà N cho vào ở. Như vậy việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không liên quan đến quyền hay nghĩa vụ của những ngươi đang ở tại căn Căn hộ số Ix. Do đó không phải đưa bà Hồ Thị Thái T, bà Nguyễn Hoàng Ái T, cháu Đỗ Hà L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.3. Tại đơn khởi kiện ông Đỗ Quốc H có yêu cầu công nhận sự thỏa thuận giữa ông H và bà N về việc chuyển giao quyền sở hữu Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G cho con chung là cháu Đỗ Hà L. Tại phiên hòa giải ngày 02/04/2024 và tại phiên tòa, đại diện ông Đỗ Quốc H đã rút lại yêu cầu này nên đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[3] Xét các yêu cầu của nguyên đơn:

3.1. Hội đồng xét xử nhận thấy, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự đã có đủ cơ sở xác định:

Hiện tại bà Nguyễn Hoàng Thảo N là chủ sở hữu Căn hộ số xx chung cư HaDo Centrosa G căn cứ theo các tài liệu sau:

- Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 13xx/HĐMB/HĐ756SG-CH ngày 28/02/2018 ký giữa bên bán là Công ty cổ phần Hà Đ – xxx Sài Gòn với bên mua là bà Ngô Thị C về việc mua bán Căn hộ Tầng xx, Tháp I 4 thuộc khu cao tầng của Dự án Hà Đ – xxx Sài Gòn (HaDo Centrosa G), địa chỉ Đường x, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Căn hộ số xx chung cư HaDo Centrosa G).

- Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 09/06/2020 ký giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Văn L và bà Ngô Thị C, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Hoàng Thảo N, Văn bản được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, số công chứng: 10934, quyển số: 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/06/2020.

- Vản bản xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán số 1720/VBCN/HĐ756SG-CH ngày 07/07/2020 của chủ đầu tư là Công ty cổ phần Hà Đ – xxx Sài Gòn.

Ông Đỗ Quốc H và bà Nguyễn Hoàng Thảo N có một người con chung là cháu Đỗ Hà L, sinh ngày 02/02/2021 (giới tính nữ) theo Giấy khai sinh đăng ký tại Ủy Ban nhân dân Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh số 179, ngày 28/10/2021.

Theo ông H trình bày thì ông H có chuyển cho bà N số tiền là 3.608.000.000 đồng (gồm 1.298.997.536 đồng trả ngân hàng, 2.309.688.000 chuyển lần đầu) đồng để bà N mua Căn hộ số Ix. Do đó, ông H yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản của ông H trong Căn hộ số Ix theo phần là 3.608.000.000 đồng /5.309.688.000 đồng và được quyền đứng tên sở hữu chung với bà N khi căn hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Phía bà N thừa nhận ông H góp số tiền ban đầu để mua Căn hộ số Ix là 2.309.688.000 đồng. Tuy nhiên số tiền mua nhà và những khoản tiền khác ông H chuyển cho bà N là để hỗ trợ bà N sinh con và nuôi con chung của hai người. Do đó bà N không chấp nhận yêu cầu của ông H.

3.2. Xét Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 09/06/2020, tại Điều 3 ghi giá chuyển nhượng hợp đồng là 3.600.000.000 đồng. Tuy nhiên bà N xác định giá chuyển nhượng thực tế là 5.309.688.000 đồng. Bà N đã trả cho người bán nhà là bà Ngô Thị C tổng số tiền 5.309.688.000 đồng, trong đó tiền ông H chuyển trực tiếp cho bà C (nhờ bà N1 chuyển hộ) là 2.309.688.000 đồng, còn lại 3.000.000.000 đồng bà N vay của Ngân hàng MB để thanh toán cho bà C.

Sau này, ngày 18/11/2023 bà N đã thanh toán hết tiền vay Ngân hàng MB nên hiện nay Căn hộ số xx chung cư HaDo Centrosa G không còn là tài sản thế chấp (thể hiện tại sổ phụ chi tiết kiêm báo nợ được Ngân hàng MB xác nhận ngày 15/12/2023).

Lời khai của bà N phù hợp với thông tin do Ngân hàng T cung cấp thể hiện vào ngày 09/06/2020 tài khoản của Lê Thị N có chuyển vào tài khoản của bà Lê Thị C số tiền là 2.309.688.000 đồng với nội dung *"Thanh toán mua bán Căn hộ số xx chung cư HaDo Centrosa G»*.

Như vậy thời điểm bà N mua Căn hộ số xx chung cư HaDo Centrosa Garden ngày 09/06/2020 thì ông H đã góp cho bà N số tiền là 2.309.688.000 đồng. Bà N xác định giá mua thực tế Căn hộ số xx là 5.309.688.000 đồng và ông H chấp nhận giá này. Bà N cho rằng số tiền ông H chuyển mua nhà là để hỗ trợ bà N sinh con và nuôi con chung của hai người nhưng ông H không thừa nhận, chứng từ ngân hàng đã ghi rõ mục đích chuyển tiền là để mua căn hộ.

Bà N cung cấp những tin nhắn ông H nhắn cho bà N như *"Ừa thì nhà c mua tặng vợ mà; nói chứ c tính mua Hado; Gđ vợ cũng có chỗ ở cái SG này"*, phía ông H không biết có nhắn những tin này cho bà N hay không nhưng đó chỉ là nhắn qua lại bàn chuyện mua nhà chứ không nói cho tiền bà N mua nhà. Xét nội dung tin nhắn không được ông H thừa nhận, phía bà N không cung cấp vi bằng xác nhận tin nhắn và cho biết dữ liệu tin nhắn không còn lưu. Như vậy không có cơ sở xác định ông H có cho bà N tiền hay không, cho cụ thể là bao nhiêu, đã chuyển tiền chưa, khi nào chuyển.... Hơn nữa, các tin nhắn từ tháng

05/2020 là trước khi ông H chuyển số tiền 2.309.688.000 đồng thanh toán tiền mua nhà cho bà C ngày 09/06/2020, sau đó thì ông H không hề xác nhận lại là cho bà N số tiền đã chuyển mua nhà. Bà N không còn chứng cứ nào chứng minh được số tiền chuyển mua nhà 2.309.688.000 đồng là ông H đã cho bà N. Do đó có cơ sở xác định thời điểm mua nhà ngày 09/06/2020, ông H là đồng sở hữu với bà N căn hộ Căn hộ số xx chung cư HaDo Centrosa G theo phần 2.309.688.000 đồng/5.309.688.000 đồng.

Xét ông H yêu cầu công nhận đồng sở hữu với bà N Căn hộ số xx theo phần ông H đóng góp là 3.608.000.000 đồng. Ông H cung cấp các chứng từ của Ngân hàng Techcombank thể hiện từ năm 2020 đến năm 2023 ông H có chuyển cho bà N tổng số tiền là 17.089.515.337 đồng để chứng minh trong tổng số tiền 17.089.515.337 đồng có tiền để bà N nuôi bé L, có tiền mua căn hộ là 3.608.000.000 đồng. Xét các chứng từ ông H cung cấp không ghi rõ nội dung chuyển tiền là để Thanh toán mua Căn hộ số xx chung cư HaDo Centrosa G hay để bà N trả tiền vay Ngân hàng MB (ngoại trừ chứng từ ngày 09/06/2020 Lê Thị N chuyển cho bà Lê Thị C đã nêu trên). Bà N không thừa nhận trong 36 lần ông H chuyển tổng số tiền là 1.298.997.536 đồng là để trả tiền vay mua Căn hộ số xx mà cho rằng tiền ông H chuyển là cho bà N. Như vậy không có cơ sở xác định 36 lần ông H chuyển tổng số tiền 1.298.997.536 đồng không ghi rõ nội dung là khoản tiền mua căn hộ như ông H trình bày.

Từ những nhận định trên, việc ông H yêu cầu công nhận đồng sở hữu Căn hộ số xx với số tiền ông H đóng góp là 3.608.000.000 đồng chỉ được chấp nhận một phần số tiền là 2.309.688.000 đồng. Xác định bà N và ông H là đồng sở hữu Căn hộ số xx chung cư HaDo Centrosa G với tỉ lệ phần đóng góp của ông H là 2.309.688.000 đồng/5.309.688.000 đồng tương đương 43,5% giá trị căn hộ; phần đóng góp của bà N là 3.000.000.000 đồng/5.309.688.000 đồng tương đương 56,5% giá trị căn hộ.

Hiện tại Căn hộ số xx chung cư HaDo Centrosa G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, đang ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư là Công ty cổ phần Hà Đ – xxx Sài Gòn và đã thanh toán 95% giá trị căn hộ. Do đó việc ông H yêu cầu khi Căn hộ số Ix đủ điều điện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thì ông H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục đứng tên đồng sở hữu với bà N, thì ông H phải có nghĩa vụ đóng các khoản tiền theo quy định để Căn hộ số Ix có đủ điều điện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo tỉ lệ phần sở hữu của ông H trong căn hộ là 43,5%.

[4] Về án phí:

Ông Đỗ Quốc H chịu án phí (tính trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận 3.608.000.000 đồng - 2.309.688.000 đồng = 1.298.312.000 đồng) là 50.949.360 đồng.

Bà Nguyễn Hoàng Thảo N chịu án phí (tính trên số tiền tính trên số tiền yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận 2.309.688.000 đồng) là 78.193.760 đồng.

[5] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tại phiên tòa là phù hợp với phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 207, 209, 218, 221 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quốc H.

1.1. Ông Đỗ Quốc H và bà Nguyễn Hoàng Thảo N là đồng sở hữu chung theo phần Căn hộ Tầng xx, Tháp I 4 thuộc khu cao tầng của Dự án Hà Đ – xxx Sài Gòn (chung cư HaDo Centrosa Garden), địa chỉ số 200 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Căn hộ có các giấy tờ sau: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 13xx/HĐMB/HĐ756SG-CH ngày 28/02/2018 ký giữa bên bán là Công ty cổ phần Hà Đ – xxx Sài Gòn với bên mua là bà Ngô Thị C; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 09/06/2020 ký giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Văn L và bà Ngô Thị C, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Hoàng Thảo N, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, số công chứng: 10934, quyển số: 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/06/2020; Văn bản xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán số 1720/VBCN/HĐ756SG-CH ngày 07/07/2020 của chủ đầu tư là Công ty cổ phần Hà Đ – xxx Sài Gòn).

Phần sở hữu của ông Đỗ Quốc H là 43,5% giá trị căn hộ. Phần sở hữu của Nguyễn Hoàng Thảo N là 56,5% giá trị căn hộ.

1.2. Ông Đỗ Quốc H có nghĩa vụ đóng các khoản tiền theo quy định tiếp theo cho Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G theo tỉ lệ phần sở hữu của ông H là 43,5%. Khi Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G có đủ điều điện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thì ông Đỗ Quốc H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục đứng tên đồng sở hữu với bà Nguyễn Hoàng Thảo N.

2. Đình chỉ giải quyết việc ông Đỗ Quốc H yêu cầu công nhận sự thỏa thuận giữa ông Đỗ Quốc H và bà Nguyễn Hoàng Thảo N về việc chuyển giao quyền sở hữu Căn hộ chung cư HaDo Centrosa G cháu Đỗ Hà L.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Quốc H chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 50.949.360 đồng *(năm mươi triệu, chín trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm sáu mươi đồng)*. Được

trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đỗ Quốc H đã nộp là 56.000.000 đồng *(năm mươi sáu triệu đồng)* theo biên lai số: AA/2023/0035358 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại cho ông Đỗ Quốc H số tiền tạm ứng án phí là 5.050.640 đồng *(năm triệu, không trăm năm mươi nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng)*.

Bà Nguyễn Hoàng Thảo N chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 78.193.760 đồng *(bảy mươi tám triệu, một trăm chín mươi ba nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng)*.

Ông Đỗ Quốc H, bà Nguyễn Hoàng Thảo N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty cổ phần Hà Đ – xxx Sài Gòn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Thanh Huyền