

Bản án số: 03/2024/DS-PT
Ngày 03 tháng 01 năm 2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà và tài sản
khác gắn liền với đất

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 Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Anh - 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:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên. (Vắng mặt khi
tuyên án)

Trong các ngày 27 tháng 12 năm 2023 và ngày 03 tháng 01 năm 2024 tại
trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm
công khai vụ án dân sự thụ lý số: 206/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023
về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn
liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1113/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm
2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3161/2023/QĐPT-DS
ngày 05 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn H (Donald H) sinh năm 1951. (có mặt)

Địa chỉ: B C, S, MS C, USA.

Địa chỉ tạm trú: 2 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Kiều L,
sinh năm 1981 (theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 03/9/2019). (có mặt)

Địa chỉ thường trú: M, Mỹ Hạnh T, C, Tiền Giang.

Địa chỉ liên hệ: 2 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1. Luật sư Trần Toàn T1 (có mặt);
 2. Luật sư Nguyễn Thị Huyền T2 (có mặt);
- Cùng địa chỉ: C L, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Thế D, sinh năm 1964. (có mặt)
- Địa chỉ: 2 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- 1.1. Luật sư Nguyễn Minh T3
 - 1.2. Luật sư Trần Quốc T4
- Cùng địa chỉ: 1 H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà Trần Thị Minh T5
- Địa chỉ: C R., S, CA 92707, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T5: bà Nguyễn Kim M, sinh năm 1957 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/08/2023). (có mặt)

Địa chỉ thường trú: B B, phường A, quận B, TP Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- 2.1. Luật sư Nguyễn Minh T3
 - 2.2. Luật sư Trần Quốc T4
- Cùng địa chỉ: 1 H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh
- 2.3. Luật sư Nguyễn Quốc Đ (có mặt)
- Địa chỉ: 1 B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Quốc Đ1 (V, Doan Q), sinh năm 1958;
- Địa chỉ: A P, F, CA 92708, USA.
2. Bà Vu Virginia V, sinh năm 1983;
- Địa chỉ: C R., S, CA 92707, USA.
3. Bà Vu Crystal Bich T6;
- Địa chỉ: A P, F, CA 92708, USA.
4. Bà Nguyễn Kim M, sinh năm 1957;
- Địa chỉ hộ khẩu: B B, Phường A, quận B, TP ..
- Địa chỉ tạm trú: 2 T, Phường A, Quận D, TP ..
5. Bà Võ Thị Minh N, sinh năm 1986;
- Địa chỉ: 2 T, Phường A, Quận D, TP ..
6. Ông Vũ Thanh L1, sinh năm 1986;
- Địa chỉ: 2 T, Phường A, Quận D, TP ..
7. Trẻ Vũ Minh T7 (do ông Vũ Thanh L1 đại diện theo pháp luật);
- Địa chỉ: 2 T, Phường A, Quận D, TP ..
8. Ủy ban nhân dân Quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Phượng L2 – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường Quận D và bà Lê Thị Phúc H1, chuyên viên Phòng T11.

9. Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn - Ông Trần Văn H, bị đơn - Ông Trần Thế D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - ông Trần Văn H (tên khác là Donald Hanh) trình bày:

Diện tích nhà đất 317m² tại địa chỉ 2 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của ông Vũ Ngọc Đ1 đã lập văn bản ủy quyền cho con trai là Vũ Quốc Đ1 toàn quyền định đoạt.

Ngày 08/01/2009, ông H ký thỏa thuận đặt cọc mua lại nhà, đất trên với ông Vũ Quốc Đ1 với giá 9.000.000 đồng/m². Tổng cộng giá mua bán là 2.853.000.000 (Hai tỷ tám trăm năm mươi ba triệu) đồng, tương đương 160.000 USD (giá quy đổi tại thời điểm thanh toán).

Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc ông đã chuyển cho ông Đ1 số tiền 22.000 (Hai mươi hai nghìn) USD và ông Đ1 đã ký giấy đặt cọc mua bán. Số tiền này, ông chuyển cho Vu Virginia V tại Hoa Kỳ theo yêu cầu của ông Đ1.

Ngày 15/3/2009 ông chuyển thanh toán tiếp tiền mua nhà cho ông Đ1 số tiền quy đổi tương đương 15.000 (mười lăm nghìn) USD theo chỉ định của ông Đ1 cho con gái là Vu V1 V nhận tại Hoa Kỳ. Như vậy, ông đã thanh toán được 37.000 USD còn lại 123.000 USD được thanh toán sau làm nhiều lần theo chỉ định của ông Đ1.

Ngày 25/3/2009, ông ký hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay với ông Vũ Quốc Đ1 về việc mua bán nhà, đất 265/3 T, P15, Q4. Vì ông là người nước ngoài, tại thời điểm đó chính sách của nhà nước Việt Nam không cho đứng tên nhà đất tại Việt Nam nên ông đã nhờ hai người em ruột là: ông Trần Thế D và bà Trần Thị Minh T5 đứng tên giùm ông trên giấy tờ nhà, đất.

Bản chất vụ việc, ông là người trực tiếp mua bán, ký thỏa thuận đặt cọc và thanh toán tiền cho người được ủy quyền bán nhà là ông Vũ Quốc Đ1. Người nhận tiền do ông Đ1 chỉ định và việc sang tên đã xong, việc nhận tiền cũng đã xong. Ông Đ1 cũng đã ký tất cả giấy tờ liên quan đến nhà, đất số 265/3 T cho ông D, bà T5 đứng tên theo chỉ định của ông.

Khi về Việt Nam, ông có đề nghị hai em của ông là người đứng tên giùm nhà, đất trên sang lại tên nhà, đất cho người của ông chỉ định thì hai người em của ông từ chối với lý do sợ ông bị người khác lừa chiếm mất. Ông đã nhiều lần giải thích và yêu cầu dứt khoát thì các em ông tỏ thái độ không muốn trả lại nhà,

đất trên cho ông. Vì vậy, ông làm đơn khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết, cụ thể:

Công nhận nhà đất tại địa chỉ 2 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông.

Buộc ông Trần Thế D giao trả lại nhà đất 2 T, Phường A, Quận D, T, và bà Trần Thị Minh T5 giao trả lại nhà đất 2 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, cho ông quản lý, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Bị đơn - ông Trần Thế D và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thanh H2 trình bày:

Về nguồn gốc căn nhà số B T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của gia đình ông Vũ Ngọc D1 và bà Đỗ Thị M1 từ trước năm 1975 cho đến năm 1996. Tình trạng nhà lúc đó là nhà cấp 4, mái tôn, tường gạch, diện tích nhà là 106.3 m², còn lại xung quanh là ao nước, vũng sinh. Năm 1996 gia đình ông D1, bà M1 sang Mỹ định cư theo diện HO. Khi đó ông Vũ Ngọc D1 có ủy quyền cho ông Vũ Ngọc Đ2 là con ruột ở lại trông coi nhà. Năm 2008, ông Đ2 và bà T5 được con gái bảo lãnh qua Mỹ định cư. Cũng tại thời điểm đó, ông D1 và bà M1 có nhu cầu muốn bán căn nhà 2 T, Phường A, Quận D nên ông D cùng bà T5 quyết định mua lại. Riêng về phần bà T5, con dâu của ông D1, bà M1 nên thỏa thuận tặng cho, ông D cũng không nắm rõ sự tình. Về phần nhà đất của ông D đã được ký hợp đồng mua bán công chứng hợp lệ tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh (ngày 15/05/2009). Quá trình mua căn nhà đã được ông D thanh toán tiền đầy đủ cho ông Vũ Ngọc D1, và tiến hành theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 21/01/2010, ông Trần Thế D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản trên đất đối với ngôi nhà số B T, Phường A, Quận D. Vì thế những yêu cầu nguyên đơn đưa ra là hoàn toàn thiếu căn cứ, vụ không ông Trần Thế D.

Bị đơn - bà Trần Thị Minh T5 và ông Lê Khánh T9 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1995, bố mẹ chồng tôi là ông Vũ Ngọc D1 và bà Đỗ Thị M1 đi định cư nước ngoài theo diện HO, có giao lại căn nhà, đất này cho vợ chồng bà quản lý sử dụng. Trong suốt từ năm 2000 đến năm 2005. Bà đã bán ra 40 lượng vàng để mua xà bần, tiền thuê nhân công san lấp trong suốt 3 năm diện tích 317m² mới được như ngày hôm nay. Năm 2009 bố mẹ chồng tôi quyết định bán căn nhà và đất này. Tôi và chồng tôi bàn bạc để mua lại toàn bộ diện tích đất này, vì tôi đã bỏ ra nhiều công sức và tiền của vào đây. Bố mẹ chồng tôi đồng ý ủy quyền cho chồng tôi thay mặt toàn quyền định đoạt mua bán, tặng cho căn nhà đất nêu trên. Diện tích đất và nhà là 317m² quá nhiều nên ông Vũ Quốc Đ1

làm hợp đồng tặng cho tôi (vợ ông Đ1) và hợp đồng mua bán cho ông Trần Thế D (em ruột tôi) toàn bộ diện tích 317m².

Ông H cho rằng việc mua bán chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên là do ông bỏ tiền ra mua trong thời điểm 2009 là không đúng sự thật. Bà đã thanh toán đầy đủ số tiền mua bán toàn bộ nhà và đất cho bố mẹ chồng bà chứ không phải là ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ông Vũ Quốc Đ1 (Vu, Doan Q) trình bày tại Đơn giải trình đã được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 24/01/2017:

Ông H, là người trực tiếp thương lượng với tôi để mua nhà và đất trên. Sau khi thương lượng xong, tôi đã đồng ý chuyển nhượng bán nhà, đất trên cho ông H, với giá 9.000.000 VND/m². Ông H là người trực tiếp đặt cọc cho con tôi là V2, Virginia V3 với số tiền 37.000 USD (ba mươi bảy ngàn đô la), vì em gái tôi là V2, Crystal B không trực tiếp nhận số tiền này. Sau đó V2, Virginia V3 đã chuyển lại cho em gái tôi Vu, Crystal B bằng tiền mặt.

Ông H mua nhà, đất trên nhưng do bà Trần Thị Minh T5 và ông Trần Thế D đứng tên trên giấy tờ chủ quyền nhà, đất tại thời điểm chuyển nhượng pháp luật Việt Nam không cho phép người nước ngoài như ông H đứng tên trên chủ quyền nhà, đất tại Việt Nam.

Nay tôi làm giấy này xác nhận sự thật như sau: Tôi là người được ông Vũ Ngọc D1 ủy quyền cho định đoạt nhà, đất mang số 265/3 T, P15, Q4, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H là người trực tiếp thương lượng với tôi để mua nhà, đất trên. Ông H là người đã đặt cọc và thanh toán toàn bộ số tiền mua, nhà đất trên cho em gái tôi là V2, Crystal B, đã nhận tiền cọc và thanh toán toàn bộ số tiền mua nhà, đất trên cho em gái tôi là V2, Crystal B.

Ngày 07/7/2017 ông Vũ Quốc Đ1 (Vu, D4) có lời khai: Nhà, đất số 265/3 T, Phường A, Quận D có diện tích 317m² do bố tôi là ông Vũ Ngọc D1 đứng tên chủ quyền. Sau đó, bố tôi đã lập ủy quyền cho tôi là Vũ Quốc Đ1 được toàn quyền bán nhà, đất trên. Vì là nhà hương, hỏa nên anh vợ tôi là ông H, đã thương lượng với tôi và mua lại nhà, đất 265/3 T, P15, Q4 để sau này mọi người về Việt Nam có chỗ đi lại, nhưng vào thời điểm mua nhà 2 T, Phường A, Quận D chính quyền Việt Nam không cho phép Việt Kiều như anh vợ tôi được phép đứng tên chủ quyền nhà. Vì vậy ông H đã đồng ý cho tôi sang tên cho 2 người em đứng tên dùm là ông Trần Thế D và bà Trần Thị Minh T5 đứng tên chủ quyền nhà, đất. Giá mua bán là 9.000.000 đồng/m² quy đổi tương đương 160.000 USD tại thời điểm mua bán. Ông H đặt cọc và thanh toán được số tiền quy đổi tương đương 130.000 USD, vì bố tôi đồng ý trừ lại cho vợ, chồng tôi 30.000 USD mà chúng tôi đã bỏ ra để xây dựng, sửa chữa trước khi mua bán.

Ngày 9/11/2019 ông Đ1 khai: Trước đây, tôi đã ký Hợp đồng mua bán tay ghi ngày 25/3/2009 ‘v/v mua bán căn nhà số B T, Phường, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà lập ngày 8/1/2009. Tuy nhiên, do chứng cứ mà ông H cung cấp là có sự giả mạo ngày tháng năm lập hợp đồng, một số nội dung chưa đúng sự thật. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, tôi xác nhận và cam kết rằng vào thời điểm đầu tháng 4 năm 2017 ông H về thăm Việt Nam, biết được mâu thuẫn hôn nhân giữa tôi và vợ là bà T5 trầm trọng, cộng thêm mâu thuẫn nội bộ gia đình bên vợ nên ông có đề nghị tôi lập lại hợp đồng mua bán nhà đất và hợp đồng đặt cọc căn nhà nêu trên để ông khởi kiện bà T5. Hợp đồng nhà đất ký tay giữa tôi và ông H lập vào khoảng tháng 01 hoặc tháng 02 năm 2017 không phải là ngày 25/3/2009 hay ngày 08/01/2009. Khi đó thời điểm sau khi mua bán việc chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho bà T5 và ông D đã thực hiện xong. Đây là sự ký khống theo yêu cầu của ông H.

Thứ hai, trên thực tế không có sự mua bán chuyển nhượng nào giữa tôi với ông D2 Hahn Tran được xác lập hay xác nhận vào thời điểm năm 2009. Tôi không thực hiện việc mua bán hay chuyển nhượng căn nhà số B T, Phường A, Quận D cho ông H. Ông D và bà T5 là người trực tiếp nhận mua bán tặng cho từ tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà V2, Virginia V trình bày tại giấy xác nhận đã được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 27/01/2017:

Tôi là cháu của ông Vũ Ngọc D1, là người đứng tên chủ sở hữu căn nhà và chủ sử dụng đất mang số 265/3 T, Phường, 15, Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông nội tôi đã lập ủy quyền cho ba tôi là ông Vũ Quốc Đ1. Bác tôi ông H, là người trực tiếp thương lượng với ba tôi để mua nhà và đất trên. Sau khi thương lượng xong, ba tôi đã đồng ý chuyển nhượng bán nhà, đất trên cho ông H, với giá 9.000.000 VND/m² với trị giá khoảng 160.000 USD.

Ông H, là người trực tiếp đặt cọc cho cô tôi là VU, Crystal B, với số tiền 37.000 USD, nhưng cô không trực tiếp nhận số tiền mà tôi là người nhận phiếu chi 37.000 USD sau này, và sau đó tôi đưa cho cô bằng tiền mặt.

Khi ông nội tôi làm thủ tục sang nhượng căn nhà, ba mẹ tôi trình bày là ba mẹ tôi bỏ ra 30.000 dolla để xây dựng căn nhà. Vì vậy ông nội đồng ý trả lại 30.000 dolla cho ba mẹ tôi vì đó là tiền của ba mẹ tôi bỏ ra xây dựng căn nhà 2 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trước khi sang nhượng.

Thực tế giá trị căn nhà 2 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là 160.000 USD nhưng bác tôi là ông H đã đưa trước ở Hoa Kỳ là 37.000 USD phần còn lại là khoảng 123.000 USD, bác tôi chỉ giao cho ba mẹ tôi khoảng 93.000 USD. Phần 30.000 USD còn lại, bác tôi không có đưa cho ba mẹ tôi. Bác

tôi đồng ý thỏa thuận với ba mẹ tôi là 30.000 USD là phần đóng góp và hùn hạp của ba mẹ tôi với bác tôi trong căn nhà và đất 2 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ba mẹ tôi đã chuyển khoản và giao cho một số người bạn hoặc bạn thân mang tiền mặt qua cho tôi với số tiền tổng cộng là khoảng 93.000 USD, và thêm tiền chi phiếu 37.000 USD. Như vậy, tôi đã nhận số tiền là 130.000 USD từ ba mẹ tôi (cũng là số tiền gián tiếp mà bác tôi đã thỏa thuận với ba mẹ tôi).

Nay sự việc tranh chấp về việc chủ quyền căn nhà và đất 2 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Cho nên tôi quyết định làm chứng toàn bộ quá trình mà tôi đã nhận tiền trong quá trình ông H đã mua nhà, đất trên. Và lý do bác tôi ông H không thể đứng chủ quyền nhà và đất trong thời gian trước đây vì tại thời điểm đó chuyển nhượng pháp luật Việt Nam không cho phép người nước ngoài như ông H đứng tên chủ quyền nhà và đất tại Việt Nam nên bác tôi đã nhờ mẹ tôi là bà Trần Thị Minh T5 và cậu tôi là ông Trần Thế D đứng tên trên giấy tờ chủ quyền nhà và đất tại thời điểm đó.

Trong thời gian làm thủ tục sang nhượng nhà, đất 265/3 Tôn Đản, P15, Q4 tôi là người đứng ra hỏi và đem giấy tờ giúp đỡ việc làm thủ tục hợp pháp hóa lãnh sự để làm thủ tục chuyển nhượng chủ quyền. Ngoài ra tôi cũng được nhận số tiền chuyển khoản và số tiền mà ông H gửi. Lý do đó, tôi viết đơn này với tư cách là nhân chứng cho bác tôi khiếu nại việc ông là người sở hữu chính căn nhà và đất vì ông H đã trả hầu hết số tiền là 130.000 USD để mua lại căn nhà của ông Vũ Ngọc D1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Kim M trình bày:

Về nguồn gốc căn nhà số B T, Phường A, Quận D thuộc sở hữu của gia đình ông Vũ Ngọc D1 và bà Đỗ Thị M1 từ trước năm 1975 cho đến năm 1996 ông D1, bà M1 sang Mỹ định cư theo diện HO. Khi đó ông D1 có ủy quyền cho ông Đ1 là con ruột ở lại trông coi nhà. Trong thời gian sinh sống, ông D, bà T5 cùng các anh em đã bỏ công sức tiền bạc ra san lấp ao sình, sửa chữa xây cất nhà gọn gàng sạch sẽ. Năm 2008, ông Đ1 và bà T5 được con gái bảo lãnh qua Mỹ định cư. Cũng tại thời điểm đó, ông D1 và bà M1 có nhu cầu muốn bán căn nhà 2 T nên ông D cùng bà T5 quyết định mua lại. Riêng về phần bà T5, con dâu của ông D1, bà M1 nên thỏa thuận tặng cho, ông D cũng không nắm rõ sự tình. Về phần nhà đất của ông D đã được ký hợp đồng mua bán công chứng hợp lệ tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh (ngày 15/05/2009). Quá trình mua căn nhà đã được ông D thanh toán tiền đầy đủ cho ông Đ1. Đến ngày 21/01/2010, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản trên đất đối với ngôi nhà số B T, Phường A, Quận D. Vì thế những nội dung

nguyên đơn đưa ra là hoàn toàn thiếu căn cứ, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vũ Thanh L1, bà Võ Thị Minh N trình bày: Ông L1 và bà N không có tranh chấp gì về căn nhà mang số 265/3 T, Phường A, Quận D nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ủy ban nhân dân Quận D3 đã thực hiện việc cấp 02 Giấy chứng nhận số CH00004 ngày 21/01/2010 tại địa chỉ số B T, Phường A, Quận D cho bà Trần Thị Minh T5 và giấy chứng nhận số CH00003 cho ông Trần Thế D tại địa chỉ số B T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm cấp giấy Ủy ban nhân dân Quận D3 đã thực hiện đúng quy trình pháp luật quy định. Do đó, việc ông Trần Văn H yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét hủy 02 Giấy chứng nhận trên là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ công chứng, Phòng C nhận thấy việc chứng nhận hợp đồng mua bán (phần còn lại) số Công chứng 041642 ngày 15/5/2009 và hợp đồng tặng cho một phần nhà số 61041643 ngày 15/5/2009 đã được công chứng viên phòng C thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Nội dung của các hợp đồng nêu trên cũng không vi phạm pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1113/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 164, Điều 165, Điều 167, Điều 169; Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Luật đất đai năm 2013; Luật nhà ở năm 2014 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H (Donald H) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất”.

Công nhận nhà và đất số 265/3 đường T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số 265/3 và 265/4 đường T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh gắn liền với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00003 do D3 cấp ngày 21/01/2010

và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00004 do D3 cấp ngày 21/01/2010 thuộc quyền sở hữu, quản lý sử dụng của ông Trần Văn H (Donald H).

Ông Trần Văn H (Donald H) được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thức hóa sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

[2] Kiến nghị Ủy ban nhân dân Quận D3, Thành Phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00003 ngày 21/01/2010 cấp cho ông Trần Thế D.

Hủy Hợp đồng mua bán nhà (một phần) số 041642/HĐ-TCN ngày 15/5/2009 nhà số B đường T, Phường A, Quận D, Thành Phố Hồ Chí Minh. Ông Vũ Quốc Đ1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Thế D số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

[3] Ông Trần Văn H (Donald H) có trách nhiệm thanh toán ông Trần Thế D số tiền 2.164.745.684 đồng (hai tỷ, một trăm sáu mươi bốn triệu, bảy trăm bốn mươi lăm ngàn, sáu trăm tám mươi bốn đồng) .

[4] Kiến nghị Ủy ban nhân dân Quận D3, Thành Phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00004 ngày 21/01/2010 cấp cho bà Trần Thị Minh T5.

Hủy Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 041642/HĐ-TCN ngày 15/5/2009 nhà số B đường T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh

[5] Ông Trần Văn H (Donald H) có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Minh T5 số tiền 2.276.430.288 đồng (hai tỷ, hai trăm bảy mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi ngàn, hai trăm tám mươi tám đồng).

[6] Án phí dân sự sơ thẩm Ông Trần Thế D phải chịu 75.294.913 đồng (bảy mươi lăm triệu, hai trăm chín mươi bốn ngàn, chín trăm mười ba đồng) 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng.

Ông Trần Văn H (Donald H) không phải chịu án phí. H3 lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 44.000.000 đồng (bốn mươi bốn triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0034209 ngày 15/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

H3 lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng cho ông Trần Văn H (Donald H) theo biên lai thu tiền số 0045594 ngày 7/11/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/11/2021, Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kiều L có đơn kháng cáo.

Ngày 15/11/2021, Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn là bà Nguyễn Thị Khánh H4 có đơn kháng cáo.

Ngày 16/11/2021, Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn là ông Lê Khánh T9 có đơn kháng cáo.

Ngày 23/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn - ông Trần Văn H trình bày: Tôi đã mua căn nhà trên và tôi nhờ bà T5 và ông D đứng tên vì thời điểm đó nhà nước chưa cho phép người có quốc tịch nước ngoài đứng tên. Tại phiên tòa hôm nay tôi tự nguyện rút kháng cáo, tôi đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của Bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Trần Toàn T1 trình bày: Tôi không đồng ý toàn bộ nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Việc mua nhà của gia đình ông D, bà T5 thể hiện không rõ ràng, không giải thích và làm rõ được việc tặng cho nhà. Vì thế, tôi đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của Bị đơn.

Bị đơn ông Trần Thế D trình bày: Tôi giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận quyền sử dụng đất thuộc về tôi.

Luật sư Nguyễn Quốc Đ trình bày: Năm 1996, do ông D1 chuyển cư sang Mỹ nên để lại nhà cho ông Đ1. Quá trình này có sự lấn chiếm đất của những người xung quanh nên ông D và bà T5 đã có đơn gửi phòng quản lý nhà đất Quận D để làm biện pháp ngăn chặn, nhằm phục hồi diện tích. Từ ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D và bà T5 sống ổn định trên đất. Việc khởi kiện của ông H là vô lý, ông Đ1 đã có những xác nhận liên quan đến quá trình mua bán đất. Quá trình giao dịch mà ông H chứng minh là không rõ ràng, không đủ căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử như vậy là không phù hợp, vi phạm pháp luật tố tụng, gây thiệt hại cho bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Việc rút kháng cáo của nguyên đơn và rút kháng nghị của Viện kiểm sát, nhận thấy trên cơ sở các chứng cứ có trên hồ sơ, tòa án cấp Sơ

thẩm đã nhận định vụ án là hoàn toàn có căn cứ, đúng theo quy định pháp luật. Viện kiểm sát đánh giá những kháng cáo của Luật sư phía bị đơn và bị đơn là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự và của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí, đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa có một số đương sự vắng mặt, nhưng các đương sự này đã có yêu cầu xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông H có ý kiến rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát rút toàn bộ yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trần Văn H và kháng nghị của của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông H cho rằng ngày 25/3/2009, ông ký hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay với ông Vũ Quốc Đ1 về việc mua bán nhà, đất 265/3 T, P15, Q4 với giá 9.000.000 đồng/m². Tổng cộng giá mua bán là 2.853.000.000 (hai tỷ tám trăm năm mươi ba triệu) đồng, tương đương 160.000 USD (giá quy đổi tại thời điểm thanh toán). Ông H đã trả cho ông Đ1 được 130.000 USD và cần trừ khoản nợ của vợ chồng ông Đ1, bà T5 10.000 USD, hiện nay ông H còn nợ 20.000 USD. Khoản tiền đã trả 130.000 USD ông H giao cho chị V2 Virginia Vy (V) là con gái ông Đ1 theo yêu cầu của ông Đ1, chị V đã giao khoản tiền này cho bà T10 là em gái ông Đ1. Vì ông là người nước ngoài, tại thời điểm đó chính sách của nhà nước Việt Nam không cho đứng tên nhà đất tại Việt Nam nên ông đã nhờ hai người em ruột là ông Trần Thế D và bà Trần Thị Minh T5 đứng tên giùm ông H trên giấy tờ nhà, đất và quản lý giùm nhà, đất. Khi ông H đề nghị bà T5, ông D sang lại tên và trả lại nhà, đất cho ông H thì bà T5, ông D từ chối. Vì vậy, ông H yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tại địa chỉ 2 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông; Buộc ông Trần Thế D giao trả lại nhà đất 2 T, Phường A, Quận D, T, và bà Trần Thị Minh

T5 giao trả lại nhà đất 2 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H.

Ông Trần Thế D cho rằng khu nhà, đất tranh chấp nêu trên ông D và bà T5 là chủ sở hữu hợp pháp thông qua hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng tặng cho tài sản nên không đồng ý theo yêu cầu của ông H.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông D, bà T5:

Ông H cho rằng ngày 25/3/2009, ông ký hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay với ông Vũ Quốc Đ1 về việc mua bán nhà, đất 265/3 T, P15, Q4, nhưng để cho ông D, bà T5 đứng tên giùm. Chứng cứ ông H đưa ra là Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 25/3/2009. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 25/3/2009 có ghi “*Nhà, đất mang số 265/3 T, quận D, thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất 317m² do ông Vũ Ngọc D1 (ba ruột bên A) đứng tên chủ quyền nay ông D1 ủy quyền cho con trai là VŨ QUỐC Đ3, sinh ngày: 16/3/1958. Cư trú: 265/3 T, phường A, quận D, thành phố Hồ Chí Minh toàn quyền quyết định việc mua bán theo quy định của pháp luật Việt Nam*”. Như vậy, theo nội dung này thì cụ D1 là người ủy quyền cho ông Đ1 được quyền ký hợp đồng mua, bán nhà, đất với ông H. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử có hỏi ông H ai là người ủy quyền cho ông Đ1 thì ông H vẫn trình bày cụ D1 là người ủy quyền cho ông Đ1 bán nhà, đất cho ông H. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận nhà, đất tranh chấp là tài sản của cụ D1 và cụ M1, trong khi đó tại Giấy ủy quyền nhà ngày 01/11/1994 và Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2009 thì người ủy quyền cho ông Đ1 được định đoạt nhà, đất tranh chấp đều là cụ D1 và cụ M1. Ông H không cung cấp được giấy ủy quyền do một mình cụ D1 ủy quyền cho ông Đ1 được bán nhà, đất tranh chấp cho ông H. Nhưng giả sử có việc ủy quyền này thì Theo quy định của pháp luật thì tài sản là nhà, đất là tài sản chung của cụ D1 với cụ M1 thì cụ D1 không được quyền một mình đứng ra ủy quyền cho ông Đ1 định đoạt tài sản chung này cho ông H. Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 25/3/2009 là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực hợp pháp. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 25/3/2009 trái với quy định của pháp luật và không phản ánh sự thực khách quan về chủ thể thực hiện ủy quyền.

Ông H cho rằng vì ông H là người nước ngoài, tại thời điểm đó chính sách của nhà nước Việt Nam không cho đứng tên nhà đất tại Việt Nam nên ông đã nhờ hai người em ruột là ông Trần Thế D và bà Trần Thị Minh T5 đứng tên giùm ông H trên giấy tờ nhà, đất và quản lý giùm nhà, đất. Tuy nhiên, ông D và bà T5 đều không thừa nhận lời trình bày của ông H, ông H không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Hơn nữa, ông D, bà T5 được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu khu nhà, đất tranh chấp thông qua văn bản ủy quyền của cụ D1, cụ M1 cho ông Đ1 và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, Hợp đồng

tặng cho một phần nhà cùng ngày 15/5/2009 giữa ông Đ1 với bà T5 và ông D. 02 hợp đồng này được lập tại phòng công chứng, được công chứng hợp pháp và ông D được UBND quận D3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 059043 ngày 21/01/2010; bà Trần Thị Minh T5 được UBND quận D3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 059075 ngày 21/01/2010. Thực tế, ông Đ1 ban đầu có ý kiến bảo vệ ông H, nhưng sau đó thay đổi lời khai cho rằng việc ký hợp đồng vào ngày 25/3/2009 là giả cách, việc mua bán nhà đất giữa ông Đ1 với ông H là không có thật.

Thực tế, trong quá trình sử dụng khu nhà đất tranh chấp thì ông D, bà T5 đã đầu tư, tôn tạo, xây dựng thêm một số công trình trên đất nhưng ông H không có ý kiến gì. Ông D, bà T5 đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp. Không có chứng cứ xác định ông H có thời gian sử dụng, cũng như đầu tư, tôn tạo khu nhà đất tranh chấp. Do đó không đủ cơ sở xác định ông H là người được quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất hợp pháp đối với khu N T, phường A, quận D, thành phố Hồ Chí Minh (nay là khu N và khu nhà đất số B, đường T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H (Donald H) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất” là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Minh T5 và kháng cáo của ông Trần Thế D. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

[2.3] Đối với giao dịch theo Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 25/3/2009 giữa ông H với ông Đ1. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 25/3/2009 thì ông Đ1 ký kết với ông H. Ông H thừa nhận khoản tiền 130.000 USD ông H giao trả cho ông Đ1 thông qua chị V và bà T10, chứ ông H không trả cho cụ D1, cụ M1. Con ông Đ1 không thừa nhận có giao dịch này. Do đó, khi có tranh chấp đến khoản tiền mà ông H cho rằng đã trả cho ông Đ1 130.000 USD này thì các bên liên quan sẽ khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết tranh chấp.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn H (Donald H) là người cao tuổi nên được miễn.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Trần Thị Minh T5 và ông Trần Thế D không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 164, Điều 165, Điều 167, Điều 169; Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Luật đất đai năm 2013; Luật nhà ở năm 2014 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ.

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

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trần Văn H và kháng nghị của của Viện trưởng VKS nhân dân Thành phố H.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Minh T5 và kháng cáo của ông Trần Thế D. Sửa bản án sơ thẩm.

3. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H (Donald H).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn H (Donald H) được miễn. H3 lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 44.530.000 (bốn mươi bốn triệu năm trăm ba mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0034209 ngày 15/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

H3 lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng cho ông Trần Văn H (Donald H) theo biên lai thu tiền số 0045594 ngày 7/11/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

H3 lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng cho Bà Trần Thị Minh T5 và ông Trần Thế D (do Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh H2 nộp thay) theo biên lai thu tiền số 0001493 ngày 07/01/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Minh T5 và ông Trần Thế D không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- Các đương sự (16);
- Lưu HSVA (1), VP (5), 27b (LMA)

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

Vũ Ngọc Huynh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thanh Dũng Hồ Thị Thanh Thúy

Vũ Ngọc Huynh