

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 12/2018/DS-GĐT

Ngày 11-05-2018

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tổng Anh Hào

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thúy Hiền;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Nguyễn Huy Du;

Ông Chu Xuân Minh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Hải Yến, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 11 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1950; địa chỉ: 2077 Shaker - Run - Road - Lexington - Ky - 40509 USA.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Trương Thị Thanh T, sinh năm 1966; cư trú tại: Nhà số 25/2 tổ 13, đường L, khóm LA, phường LH, thị xã T, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2013).

Bị đơn:

1. Anh Lê Văn H, sinh năm 1972; cư trú tại: Nhà số 25/2, tổ 13, đường L, khóm LA, phường LH, thị xã T, tỉnh An Giang.

2. Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1974; cư trú tại: Nhà số 150 đường LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của chị H: Ông Nguyễn Văn T; cư trú tại: Nhà số 152/2 đường LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2012).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị H1, sinh năm 1950; cư trú tại: 2077 Shaker - Run - Road - Lexington - Ky - 40509 USA.

Người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị H1: Chị Trương Thị Thanh T; cư trú tại: Nhà số 25/2, tổ 13, đường L, khóm LA, phường LH, thị xã T, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2014).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/9/2009, ngày 09/6/2013 nguyên đơn là ông Huỳnh Văn L và người đại diện của nguyên đơn là chị Trương Thị Thanh T trình bày:

Ông Huỳnh Văn L là cha đẻ của anh Lê Văn H. Ông L sống tại Mỹ và có nguyện vọng sau này về Việt Nam sinh sống nên năm 1999 ông L về Việt Nam nhờ anh H tìm mua nhà. Do ông L là Việt Kiều nên ông L nhờ anh H mua nhà và đứng tên giúp ông L. Ông L đưa anh H 10.000 USD, đồng thời yêu cầu anh H mở tài khoản ở Ngân hàng để chuyển tiền về mua nhà. Cuối năm 1999, đầu năm 2000, ông L chuyển vào tài khoản của anh H tại Ngân hàng TMCP A 17.000 USD để anh H mua đất tại số 150 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Bùi Văn B theo Giấy sang nhượng ngày 14/3/2000 với giá 29 lượng vàng.

Trong năm 2000, ông L tiếp tục chuyển vào tài khoản của anh H 30.000 USD để xây nhà và làm các giấy tờ liên quan đến việc xây nhà. Hiện nay, căn nhà 150 LTT do anh H đứng tên chủ quyền.

Từ năm 2001 đến năm 2006, ông L tiếp tục chuyển tiền cho anh H thông qua tài khoản của anh H tại Ngân hàng TMCP A, tổng cộng số tiền đã chuyển khoảng 35.000 USD để anh H mua thêm đất xây nhà tại số 152/2 LTT với diện tích là 181m². Sau khi xây nhà xong, vợ chồng anh H, chị H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T (cha của chị H) và anh Nguyễn Duy H1 (anh của chị H) diện tích khoảng 120m², nên diện tích còn lại là 66,13m². Hiện nay, căn nhà này do anh H và chị H đứng tên chủ quyền. Đối với phần đất mà vợ chồng anh H chuyển nhượng cho ông T và anh H1 thì ông L không yêu cầu giải quyết.

Ông L yêu cầu vợ chồng anh H, chị H thanh toán giá trị nhà và đất tại số 150 và 152/2 LTT theo giá của Hội đồng định giá ngày 31/12/2010; trong đó: nhà đất tại 150 LTT có giá 3.914.496.700 đồng; nhà đất tại 152/2 LTT có giá 1.652.200.470 đồng; tổng cộng là 5.566.697.170 đồng.

Bị đơn là anh Lê Văn H trình bày:

Ông L là cha đẻ của anh. Năm 1999, ông L có ý định mua nhà ở Việt Nam nhưng do ông L là Việt Kiều, không đủ điều kiện mua nhà ở tại Việt Nam nên nhờ anh mua nhà, đứng tên giúp và ông L đưa cho anh 10.000 USD. Đầu năm 2000, sau khi về Mỹ, ông L chuyển cho anh 17.000 USD vào tài khoản của anh tại Ngân hàng TMCP A. Ngày 14/3/2000, anh H chuyển nhượng đất của ông Bùi Văn B với giá 29 lượng vàng, tương đương 124.700.000 đồng. Cuối năm 2000, ông L chuyển tiếp 30.000 USD để xây nhà trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng (chi phí làm nhà thực tế chỉ hết khoảng 190.000.000 đồng). Do khi chuyển nhượng đất vợ chồng anh H không có hộ khẩu ở Thành phố Hồ Chí Minh nên anh đã nhờ vợ chồng bà Lộ Thị Lệ T1, ông Lại Hoàng N (là cô ruột của chị H) đứng tên hợp thức hóa nhà đất số 150 LTT. Sau khi hợp thức hóa nhà

đất, ngày 22/8/2003 vợ chồng bà T ký tên chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho anh. Việc chuyển nhượng chỉ là hình thức, không có việc thanh toán tiền. Hiện nay, anh là người đứng tên sở hữu nhà. Toàn bộ chi phí từ khi chuyển nhượng đất, làm nhà, sang tên đều được chi từ số tiền của ông L gửi về.

Đối với nhà số 152/2 LTT: Từ năm 2001 đến năm 2006, ông L tiếp tục chuyển tiền về nhiều lần cho anh khoảng 35.000 USD để nhận chuyển nhượng thêm đất. Ngày 11/12/2006, vợ chồng anh ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 152/2 LTT của bà Lê Thị Kim C, diện tích đất 181,9m² với giá 620.000.000 đồng (hợp đồng ghi giá chỉ là 100.000.000 đồng để giảm lệ phí chuyển nhượng). Việc anh để cho chị H cùng đứng tên trong hợp đồng xuất phát từ lý do vào thời điểm đó hợp đồng khi được công chứng phải ghi tên cả hai vợ chồng. Thực tế, tiền nhận chuyển nhượng và làm nhà là tiền do ông L gửi về. Sau khi nhận chuyển nhượng anh và chị H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T (cha của chị H) 64,65m² và anh Nguyễn Duy H1 (anh của chị H) diện tích 50,91m².

Anh đồng ý trả lại cho ông L nhà đất số 150 LTT và nhà đất số 152/2 LTT.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị Mỹ H (vợ của anh H) và người đại diện theo ủy quyền của chị H là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguồn gốc nhà số 150 LTT được tạo lập bằng tiền chung của vợ chồng chị H. Sau khi kết hôn, vợ chồng chị H có cửa hàng kinh doanh kính, nón và giày dép; ngoài ra, còn được mẹ của anh H thỉnh thoảng cho tiền nên vợ chồng chị H đã tích lũy để chuyển nhượng đất của ông Bùi Văn B với giá 29 lượng vàng, xây nhà năm 2001 chi phí 60.000.000 đồng. Do vợ chồng chị H không có hộ khẩu ở Thành phố Hồ Chí Minh nên vợ chồng chị nhờ vợ chồng bà Lộ Thị Lệ T1 đứng tên hợp thức hóa nhà đất, sau đó sang tên cho anh H.

Đối với nhà đất số 152/2 LTT vợ chồng chị H chuyển nhượng đất của bà Lê Thị Kim C với giá 220.000.000 đồng, làm nhà hết 25.000.000 đồng. Tiền chuyển nhượng đất và làm nhà được tích lũy, tạo lập từ tiền kinh doanh đại lý điện thoại của vợ chồng chị H trong thời kỳ hôn nhân. Chị H không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị H1 (vợ của ông L) trình bày:

Số tiền ông L gửi cho anh H chuyển nhượng đất và nhà là tiền riêng của ông L, bà H1 không có yêu cầu, tranh chấp gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1219/2012/DS-ST ngày 21/8/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Huỳnh Văn L.

Buộc anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị Mỹ H có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền 3.914.486.700 đồng là giá trị căn nhà số 150 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi trả xong số tiền trên cho ông L, căn nhà này thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh H, chị H.

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

Ngày 30/8/2012, ông Nguyễn Văn T là đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Mỹ H có đơn kháng cáo.

Ngày 31/8/2012, ông Huỳnh Văn L có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 120/2013/DS-PT ngày 11/4/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1219/2012/DS-ST ngày 21/8/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1400/2014/DS-ST ngày 02/12/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Huỳnh Văn L đối với anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị Mỹ H.*

Buộc anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị Mỹ H phải thanh toán cho ông Huỳnh Văn L giá trị nhà và đất của căn nhà số 150 LTT là 3.914.496.700 đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị Mỹ H được sở hữu nhà đất số 150 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị Mỹ H không có khả năng thanh toán tiền cho ông Huỳnh Văn L thì ông L có quyền yêu cầu phát mãi căn nhà số 150 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán nghĩa vụ trả tiền nêu trên.

2. *Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn L về việc yêu cầu anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị Mỹ H phải thanh toán giá trị nhà đất số 152/2 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.*

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

Ngày 19/12/2014, chị Nguyễn Thị Mỹ H có đơn kháng cáo.

Ngày 01/01/2015, bà Trương Thị H1 (vợ ông L) kháng cáo yêu cầu anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị Mỹ H phải trả cho ông Huỳnh Văn L giá trị nhà và đất tại số 152/2 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trương Thị Thanh T đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị H1 rút toàn bộ kháng cáo, đồng ý với quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2015/DS-PT ngày 14/5/2015, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. *Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trương Thị H1.*

2. *Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Mỹ H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1400/2014/DS-ST ngày 02/12/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Mỹ H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc số 11/2018/KN-DS ngày 15/03/2018, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị một phần Bản án dân

sự phúc thẩm số 100/2015/DSPT ngày 14/5/2015 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, về phần: Buộc anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị Mỹ H phải thanh toán cho ông Huỳnh Văn L giá trị nhà và đất của căn nhà số 150 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh là 3.914.496.700 đồng. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1400/2014/DSST ngày 02/12/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với nhà đất số 152/2 LTT: Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tài sản chung của vợ chồng anh H, chị H là có căn cứ. Sau khi xét xử, bà Trương Thị H1 kháng cáo yêu cầu xác định nhà đất này có nguồn gốc do ông L gửi tiền về nhờ vợ chồng anh H, chị H mua hộ, nhưng sau đó tại phiên tòa phúc thẩm thì đại diện cho bà H1 là chị Trương Thị Thanh T đã rút toàn bộ kháng cáo. Tòa án cấp phúc thẩm đã đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị H1 là đúng pháp luật.

[2] Đối với nhà đất tại 150 LTT: Thực tế anh H đã nhận tiền và chuyển nhượng đất của ông Bùi Văn B và xây dựng nhà. Trong suốt quá trình từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông B ngày 14/3/2000, xây dựng nhà và việc anh H viết giấy bán nhà đất cho bà Lộ Thị Lệ T1, ông Lại Hoàng N ngày 15/12/2000 đến khi bà T1, ông N hợp thức hóa nhà đất xong, bà T1 và ông N ký Hợp đồng (có công chứng) chuyển nhượng lại nhà đất cho anh H ngày 22/8/2003 đều do cá nhân anh H thực hiện, không có sự tham gia của chị H. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều xác định nhà đất số 150 LTT do ông L gửi tiền về (thông qua tài khoản của anh H tại Ngân hàng TMCP A) để anh H mua nhà đất hộ cho ông L là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Tuy nhiên, giá chuyển nhượng đất giữa ông Bùi Văn B và anh H là 29 lượng vàng, theo Biên bản định giá ngày 31/12/2010 thì nhà đất 150 LTT có giá 3.914.496.700 đồng (tương đương với 124 lượng vàng). Như vậy, giá trị đất có sự biến động (tăng lên) từ khi nhận chuyển nhượng đến khi tranh chấp tại Tòa án. Do đó, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm phải xác định vợ chồng anh H, chị H có công sức trong việc đứng tên nhận chuyển nhượng đất và xây nhà. Vì vậy, Tòa án phải thu thập chứng cứ xác định công sức của vợ chồng anh H, chị H trong việc nhận chuyển nhượng đất và xây nhà, buộc ông L trả cho anh H, chị H số tiền tương ứng với công sức của anh H, chị H mới đúng pháp luật và đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Trường hợp không xác định được công sức của anh H, chị H thì phải xác định ông L và vợ chồng anh H, chị H có công sức ngang nhau trong việc làm tăng giá trị nhà đất; như vậy, phần công sức của anh H và chị H là $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch giữa số tiền chuyển nhượng đất, xây nhà với giá trị nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Cho nên, Tòa án

cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều buộc anh H, chị H phải trả cho ông L giá trị toàn bộ nhà đất 150 LTT mà không tính công sức cho anh H và chị H là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/2018/KN-DS ngày 15/03/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2015/DS-PT ngày 14/5/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1400/2014/DS-ST ngày 02/12/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “tranh chấp quyền sở hữu nhà” giữa nguyên đơn là ông Huỳnh Văn L với bị đơn là anh Lê Văn H, chị Nguyễn Thị Mỹ H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị H1; về phần: Buộc anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị Mỹ H phải thanh toán cho ông Huỳnh Văn L giá trị nhà và đất của căn nhà số 150 LTT, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh là 3.914.496.700 đồng.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC - Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Cục THA dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKT II TANDTC (2 bản), Vụ PC&QLKH, Hồ sơ vụ án.

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

Đã kí

Tổng Anh Hào