

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 149/2018/DS-PT

Ngày: 22-10-2018

V/v: “Đòi lại nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Thông;

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành;

Bà Lê Thuý Cầu .

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thanh Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 10 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 2 năm 2018 về việc: “Đòi lại quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và hợp đồng thế chấp nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 15/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng T, sinh năm 1959; Trú tại: Mỹ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Đ, sinh năm 1944; Trú tại: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (Giấy ủy quyền đề ngày 07/11/2015). Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hồng D – Luật sư, Văn phòng Luật sư D, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Đặng H (chết) và bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1967; Trú tại: phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

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

3.1 Bà Đặng L, sinh năm 1965; Trú tại: Mỹ; Ủy quyền cho bà Đặng Thị Đ, sinh năm 1944; Trú tại: Thôn C, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên tham gia tố tụng (Giấy ủy quyền đề ngày 07/11/2015).

3.2. Anh Đặng Đăng V, sinh năm 1986; trú tại: phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3.3. Chị Đặng Thị Thùy T1, sinh năm 1987; Trú tại: Tp. Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1963; Trú tại: Tp. T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

53. Vợ chồng ông Đặng C, sinh năm 1966 và bà Huỳnh Thị Thanh H, sinh năm 1969 (Ông C, bà H có yêu cầu độc lập). Bà H ủy quyền cho Ông C tham gia tố tụng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông C: Bà Nguyễn Thị Thanh N – Luật sư, Văn phòng Luật sư D, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố T: Do ông Lê Vĩnh T – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số 35621/UQ-UBND ngày 18/10/2018. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 21/10/2015 và bổ sung vào các ngày 04, 09/11/2015, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ nguyên đơn ông Đặng T và lời khai tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Đặng Thị Đ trình bày:

Vào năm 2001, ông Đặng T ở Mỹ có gửi về cho ông Đặng C (cháu ruột) số tiền 25.000 USD nhờ vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H mua và đứng tên ngôi nhà phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên của vợ chồng ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị L. Số tiền mua nhà là 18.000 USD (trong hợp đồng mua bán nhà ghi 150.000.000đ), số tiền còn lại 7.000 USD dùng vào việc sửa chữa nhà. Sau khi mua nhà, đã sửa chữa lại nhà, phá bỏ phần nhà cấp 4 và đúc lại toàn bộ để thành nhà 02 tầng. Quá trình sửa chữa nhà phát sinh nợ 5.000 USD, sau đó ông T có gửi về cho ông Đặng C 7.000 USD để trả nợ tiền vật liệu xây dựng và công thợ là 5.000 USD, số tiền còn lại 2.000 USD mua tủ thờ, bàn ghế và đồ dùng sinh hoạt gia đình. Tổng số tiền mà ông Đặng T gửi về mua nhà đất và sửa chữa lại nhà 252 N là 30.000 USD. Ông Đặng T giao ngôi nhà cho vợ chồng ông Đặng H (em ruột ông T), bà Nguyễn Thị Thanh T ở quản lý trông coi, thờ cúng ông bà, cha mẹ.

Vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T nhiều lần liên lạc xin ông T đứng tên giấy tờ nhà để tiện việc đăng ký điện nước và đăng ký các giấy tờ tại

địa phương. Được ông Đặng T đồng ý, ngày 02/6/2005, vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H lập hợp đồng tặng cho nhà đất 252 N cho vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T và UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 753240 ngày 19/9/2005.

Tháng 8/2015, ông Đặng T biết tin nhà đất 252 N cho vợ chồng H, T ở nhờ và đứng tên hộ đang bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố T yêu cầu kê biên và bán đấu giá để thi hành án cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Hồng N. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa buộc vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T trả lại nhà và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp nhà ở giữa vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị Hồng N vào ngày 03/10/2013 vì nhà đất 252 N là do nguyên đơn gửi tiền về mua và chỉ cho vợ chồng H, T ở nhờ và đứng tên hộ.

Theo các tài liệu, các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Nguyên trước đây vào năm 2003 vợ chồng bà (T) ở Núi Nhạn, phường 1, Tp. T, vì mưa lũ lụt làm sập lở nhà bị hư nên xin ông Đặng C ở tạm và mở bàn bi da tại nhà 252 N để sinh sống. Tháng 6/2005, vợ chồng bà mua lại nhà và đất 252 N với giá 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) của vợ chồng ông Đặng C, được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 753240 ngày 19/9/2005. Còn việc lập Hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H là vì nhằm mục đích trốn thuế.

Sau khi mua nhà, năm 2006 vợ chồng bà tiến hành sửa chữa ốp lại một phần nhà phía bên tay trái của hướng nhà bằng nền gạch ceramic để mở tiệm bi da. Năm 2012 sau khi nghỉ kinh doanh bi da, vợ chồng bà tiến hành sửa chữa lại nhà để mở quán ăn uống, cụ thể: tầng 1 cho xây dựng lại nhà bếp ở phía sau, xây tường để ngăn thành 01 phòng ở phía trước và xây dựng thêm nhà vệ sinh ở phía trước; còn ở gian nhà phía sau trên tầng 2 thì cho sửa chữa ốp nền, lợp mới mái tole phía sau, đóng la phong nhựa trần, xây thêm 01 phòng nhà vệ sinh và sửa chữa mặt tiền. Tổng số tiền vợ chồng bà đã nhiều lần bỏ tiền ra sửa chữa với số tiền khoảng 200.000.000đ (Tại biên bản đối chất khai trên 300.000.000đ, tại phiên tòa khai khoảng 200.000.000đ).

Năm 2013, vợ chồng bà có vay của bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền 850.000.000đ (Tám trăm năm mươi triệu đồng), việc vay nợ giữa hai bên có thể chấp nhà đất 252 N. Số tiền vay này là nhằm mục đích trả tiền sửa chữa nhà và có vốn cho việc kinh doanh. Việc này được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 08/2015/QĐST-DS ngày 09/02/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà trả lại nhà đất 252 N và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp nhà ở với bà N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- ***Anh Đặng Đăng V và Chị Đặng Thị Thùy T1:*** Thống nhất với lời trình bày của mẹ là bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Ngày 03/10/2013, vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T có vay của bà số tiền 850.000.000 đồng và thế chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 252 N để đảm bảo số tiền vay. Việc vay có thể chấp được lập Hợp đồng công chứng tại Phòng công chứng thành phố T; thời hạn vay là 02 năm kể từ ngày 03/10/2013 đến hết ngày 03/10/2015, lãi suất 13.500.000đ/tháng.

Sau khi vay tiền, vợ chồng ông H thực hiện việc trả lãi không đầy đủ. Đến tháng 02/2014, ông Đặng H chết, bà T không còn khả năng trả lãi hàng tháng. Nên cuối năm 2014, bà N khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố T và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 08/2015/QĐST-DS ngày 09/02/2015. Theo đó, bà T phải trả số tiền 977.000.000đ (Chín trăm bảy mươi bảy triệu đồng) cho bà. Sau đó, giữa bà với bà T có thỏa thuận việc thi hành án theo Biên bản giải quyết thi hành án ngày 19/6/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T với nội dung “Nếu đến hết ngày 20/11/2015 mà không có người mua nhà 252 N thì bà T đồng ý tự nguyện giao nhà cho cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi theo quy định”. Bà Nga không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa bác những yêu cầu của bà Đào, vợ chồng ông Đặng T để Chi cục Thi hành án thành phố T sớm thực hiện việc kê biên, phát mãi nhà đất 252 N cho bà sớm lấy lại số tiền 977.000.000 đồng.

- Vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông C thống nhất trình bày:

Năm 2001, ông Đặng T (chú ruột Ông C) có nhờ vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H mua và đứng tên nhà đất 252 N của vợ chồng ông Nguyễn Hồng Tiến, bà Nguyễn Thị Liên để làm nơi thờ tự ông bà, cha mẹ và để có nơi anh em bà con trong họ tộc họp mặt nhân ngày lễ chạp, giỗ kỵ ông bà, cha mẹ.

Vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T liên lạc nói với ông Đặng T sao không để em ruột đứng tên trong Giấy chứng sở hữu nhà ở. Được sự đồng ý của ông Đặng T, vợ chồng ông bà đã lập Hợp đồng tặng cho nhà 252 N vào ngày 02/6/2005 cho vợ chồng ông H, bà T; vợ chồng ông H, bà T không phải thanh toán cho vợ chồng ông bà bất kỳ khoản tiền nào. Trong quá trình ở nhờ và đứng tên giùm thì vợ chồng ông H, bà T có sửa chữa lại nhà để mở tiệm bi da vào năm 2006 và sửa chữa lại vào năm 2012 để mở quán ăn uống.

Tuy nhiên, sau khi được tặng cho nhà 252 N, vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T đã mang đi thế chấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N là không đúng với mục đích và điều kiện mà ông Đặng T đã yêu cầu. Nay ông Đặng T khởi kiện đòi lại nhà đất 252 N nên vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa hủy hợp đồng tặng cho nhà 252 N lập ngày 02/6/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 753240 ngày 19/9/2005 do vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T đứng tên để trả lại cho ông Đặng T vì nhà đất 252 N là do ông Đặng T bỏ tiền ra mua và sửa chữa từ năm 2001. Đồng thời ông Đặng C yêu cầu xem xét công sức của vợ chồng ông trong việc mua nhà, sửa chữa nhà.

- Ủy ban nhân dân thành phố T: Tại văn bản số 5015/UBND ngày 02/11/2016 của UBND thành phố T có nội dung Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho nhà giữa vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H và vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T được phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Yên chứng nhận ngày 02/6/2005 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 000475/SH-TXTH do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 28/9/2001 cho vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H. UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận số AC 753240 ngày 19/9/2005. số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00033 cho vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 15/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã tuyên xử:

Áp dụng các Điều 224, 235, 256, 465 Bộ luật dân sự 2005; Điều 188, 203 Luật đất đai 2013; Điều 8, 159, 160 Luật Nhà ở 2014. Tuyên xử:

Ngôi nhà số 252 N, phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên thuộc thửa 24, tờ bản đồ 280-B-4, diện tích 135,63m², nhà cấp 3, 02 tầng, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái tôn, diện tích xây dựng 265,12m², trị giá 2.883.723.422đ, hiện do vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 753240 được UBND thành phố T cấp ngày 19/9/2005 là tài sản chung của vợ chồng ông Đặng T, vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T và vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H. Trong đó, phần của ông Đặng T trị giá 1.496.685.246đ, phần của vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T trị giá 978.595.553đ, phần của vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H trị giá 408.442.622đ.

- Giao ngôi nhà số 252 N, phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên thuộc thửa 24, tờ bản đồ 280-B-4, diện tích 135,63m², nhà cấp 3, 02 tầng, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái tôn, diện tích xây dựng 265,12m² cho vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T tiếp tục sở hữu khi bà Nguyễn Thị Thanh T và những người thuộc diện hưởng thừa kế của ông Đặng H (gồm bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Đặng Đăng V, chị Đặng Thị Thùy T1) thanh toán đủ cho ông Đặng T số tiền 1.496.685.246đ và vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H số tiền 408.442.622đ.

- Hợp đồng thế chấp ngôi nhà 252 N, phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên lập ngày 03/10/2013 giữa vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị Hồng N có hiệu lực một phần – phần tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T trị giá 978.595.553đ.

- Hủy một phần Hợp đồng thế chấp ngôi nhà 252 N, phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên lập ngày 03/10/2013 giữa vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị Hồng N đối với phần tài sản thuộc sở hữu của ông Đặng T và vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H trị giá 1.905.127.868đ.

- Bác yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở lập ngày 03/10/2005 giữa vợ chồng

ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H với vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 753240 ngày 19/9/2005 do vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T đứng tên .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo của các đương sự:

- Ngày 29/12/2016, ông Đặng C và bà Huỳnh Thị Thanh H có Đơn kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng:

Hủy hợp đồng tặng cho nhà ở lập ngày 03/10/2005 giữa vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H với vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T.

Hủy Hợp đồng thế chấp ngôi nhà 252 N, phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên lập ngày 03/10/2013 giữa vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị Hồng N.

Phân chia lại lợi nhuận từ số tiền gốc mua ngôi nhà: Ông T được nhận 1/2. Số tiền 1/2 còn lại vợ chồng tôi được nhận gấp đôi vợ chồng bà T.

- Ngày 29/12/2016, bà Đặng Thị Đ có Đơn kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng:

Hủy hợp đồng tặng cho nhà ở lập ngày 03/10/2005 giữa vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H với vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T.

Hủy Hợp đồng thế chấp ngôi nhà 252 N, phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên lập ngày 03/10/2013 giữa vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị Hồng N.

Trả lại nhà cho ông Đặng T được quyền sở hữu.

Phân chia lại lợi nhuận từ số tiền gốc mua ngôi nhà: Ông T được nhận 1/2. Số tiền 1/2 còn lại chia cho vợ chồng Ông C và vợ chồng bà T.

- Ngày 26/12/2016 bà Nguyễn Thị Hồng N có Đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên buộc giao cho bà T được nhận số tiền đủ để trả nợ cho tôi; hoặc buộc ông T và Ông C phải trả cho tôi số tiền bà T còn thiếu, vì cũng có lỗi trong việc hạn chế quyền của vợ chồng bà T.

- Ngày 26/12/2016 bà Nguyễn Thị Thanh T có Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng T và vợ chồng ông Đặng C.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn trình bày cho rằng: Vào thời điểm năm 2011, ông T có gửi tiền về cho Ông C mua nhà và chồng tôi là ông T cũng có tham gia sửa chữa nhà, bản thân tôi không rõ cụ thể. Tôi chỉ biết sau khi vợ chồng tôi ở nhờ một thời gian, đến năm 2015 thì vợ chồng tôi mua lại của Ông C. Do để tránh việc đóng thuế nhà đất nên vợ chồng tôi thoả thuận với vợ chồng Ông C làm Hợp đồng tặng cho nhà đất, theo qui định phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu độc lập của Ông C.

Luật sư Lê Hồng D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày cho rằng: Lời trình bày của bà T tại phiên toà là không đúng sự thật. Bởi vì, hơn ai hết bà T phải biết Ông C chỉ là người đứng tên hộ ngôi nhà đang tranh chấp cho ông T; Ông C không có thẩm quyền bán ngôi nhà này khi không được sự đồng ý của ông T. Vì vậy, trong trường hợp Ông C tặng cho hay mua bán ngôi nhà này trái pháp luật. Điều quan trọng là chính lá thư của ông H chồng bà T viết và gửi cho ông T vào ngày 15/12/2001 nội dung đã thể hiện rõ ngôi nhà 252 N là của ông T, vợ chồng ông H và bà T chỉ là người ở nhờ, sau đó mới xin ông T cho được đứng tên sở hữu để tiện trong việc sử dụng ngôi nhà như các thủ tục điện, nước, thuế nhà đất... Về phân chia giá trị tỉ lệ nhà đất đang tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử thực hiện đúng như Án lệ số 02 của Toà án nhân dân tối cao; nếu được thì giao nhà cho ông T.

Luật sư Nguyễn Thị Thanh N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng Ông C và Ông C cũng thống nhất trình bày cho rằng: Về nguồn gốc của ngôi nhà đang tranh chấp thống nhất với ý kiến của Luật sư D. Tuy nhiên, về phần phân chia tỉ lệ giá trị tăng lên sau khi trừ số tiền mua nhà và sửa chữa nhà của ngôi nhà cần chia phần cho ông T $\frac{1}{2}$, còn lại $\frac{1}{2}$ chia cho Ông C tỉ lệ gấp 2 lần bà T, do công đóng góp của Ông C nhiều hơn và cũng không có hưởng lợi gì, còn bà T thì được ở nhờ, không phải mất tiền thuê nhà.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, các Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các qui định về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã thể hiện rõ ông Đặng T đang định cư ở Mỹ gửi tiền về Việt Nam để Ông C mua nhà. Tuy nhiên, khi ông H sửa chữa lại nhà còn thiếu lại số tiền khoảng 7000 USD Toà án cấp

sơ thẩm chưa làm rõ số tiền này đã được giải quyết như thế nào. Đồng thời, Toà án cấp sơ thẩm chỉ huỷ một phần của hợp đồng thế chấp ngôi nhà đang tranh chấp là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự, xét thấy:

[1]. Theo nguyên đơn cho rằng ngôi nhà 252 N, thành phố T, tỉnh Phú Yên là do ông Đặng T ở Mỹ gửi tiền về Việt Nam cho ông Đặng C (cháu ruột) số tiền 25.000 USD nhờ vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H mua và đứng tên hộ. Sau khi mua đã sửa chữa lại thành nhà cấp 3; quá trình sửa chữa phát sinh nợ 5.000 USD, ông T đã gửi về cho Ông C 7.000 USD để trả nợ tiền mua vật liệu xây dựng và công thợ 5.000 USD, số tiền còn lại 2.000 USD mua sắm đồ thờ và đồ dùng sinh hoạt trong nhà. Tổng số tiền gửi về để mua nhà và sửa chữa nhà là 30.000 USD. Điều này phù hợp với nội dung lá thư do ông Đặng H viết gửi cho ông Đặng T; lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng C; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng Ông C và những người làm chứng.

[2]. Đối với bị đơn cho rằng nhà đất 252 N là do vợ chồng ông bà mua của vợ chồng ông Đặng C vào ngày 02/6/2005 với giá 500.000.000đ; còn Hợp đồng tặng cho đề ngày 02/6/2005 là chỉ nhằm để tránh đóng thuế và lệ phí cho Nhà nước. Sau khi mua, vợ chồng bà có sửa chữa lại nhà để mở tiệm bi da vào năm 2006 và sửa chữa lại vào năm 2012 để mở quán ăn uống, tiền sửa chữa nhiều lần tổng cộng khoảng 200.000.000đ.

[3]. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Thanh T đã thừa nhận lá thư ghi ngày 15/12/2001 gửi cho ông Đặng T (tại bút lục số 86, 87) “*chữ viết và chữ ký trong lá thư là của chồng bà ông Đặng H*”. Nội dung lá thư xác nhận số tiền mua và sửa chữa lại ngôi nhà 252 N là 30.700 USD, ông Đặng T đã gửi 25.000 USD, còn thiếu khoản 85 triệu đồng tương ứng là 5.700 USD. Ông H tha thiết yêu cầu ông T gửi thêm 5.000 USD, phần còn lại ông lo. Ông Đặng C xác nhận đã nhận của ông Đặng T gửi về nhờ mua nhà, sửa chữa nhà tổng cộng là 32.000USD, trong đó có lần sau cùng là 7.000USD, ông đã đưa cho ông Đặng H trả nợ công thợ và trả tiền mua vật liệu còn nợ 5.000 USD, số tiền còn lại 2.000 USD mua tủ thờ, bàn ghế và đồ dùng sinh hoạt gia đình. Mặt khác, cũng chính nội dung lá thư ông Đặng H viết gửi cho ông Đặng T được bà T thừa nhận đã thể hiện tiền mua và sửa lại nhà 252 N là của ông Đặng T, nên không phải là nhà của vợ chồng ông Đặng C. Do đó, thực chất vợ chồng Ông C không có nhà để tặng cho hay là chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T.

[4]. Với những chứng cứ trên có đủ căn cứ để xác định nguồn tiền mua và sửa chữa lại ngôi nhà 252 N vào năm 2001 là 30.700 USD, trong đó của ông Đặng T là 30.000USD, của vợ chồng ông H, bà T là 700USD và công sức đóng góp của vợ chồng ông H và vợ chồng Ông C. Ngày 15/12/2016 đồng DOLLA Mỹ có tỷ giá 22.660đ/USD, thì 30.000USD tương ứng với 679.800.000đ VN và 700USD tương ứng với 15.826.000đ VN.

[5]. Trong thời gian quản lý sử dụng nhà vợ chồng ông H , bà T có sửa chữa 02 lần vào năm 2006 và năm 2012 để phục vụ cho công việc kinh doanh, được Hội đồng định giá ngày 07/10/2016 xác định phần sửa chữa trị giá 145.884.308đ, như vậy số tiền của vợ chồng ông H bỏ ra sửa chữa nhà trước sau là 161.710.308đ ($145.884.308đ + 15.826.000đ = 161.710.308đ$).

[6]. Theo quy định tại Điều 8, 159, 160 Luật Nhà ở năm 2014 thì ông Đặng T đang định cư ở nước ngoài nên không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc giao ngôi nhà đang tranh chấp cho vợ chồng bà T tiếp tục quản lý sử dụng và phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chênh lệch cho ông Đặng T. Ông Đặng C là có căn cứ.

[7]. Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá tài sản ngày 15/8/2016, nhà và đất tại 252 N có trị giá 2.883.723.422đ, giá trị chênh lệch so với số tiền bỏ ra mua nhà và sửa chữa ban đầu là 2.042.213.114đ ($2.883.723.422đ$ trừ số tiền ông T gửi về 679.800.000đ và số tiền vợ chồng ông H sửa chữa nhà 161.710.308đ = 2.042.213.114đ). Đồng thời, xác định ông Đặng T là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, nên được trả lại số tiền bỏ ra mua, sửa chữa nhà và một phần tiền lợi nhuận. Việc phân chia số tiền lợi nhuận được giải quyết theo Án lệ số 02/2016/AL của Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Số tiền lợi nhuận chung được chia cho người bỏ tiền mua nhà, người có công mua nhà, người trông coi việc sửa chữa, quản lý, tôn tạo. Trong đó công sức đóng góp của vợ chồng Ông C (có công nhận tiền mua nhà, đứng tên, tham gia sửa chữa) với mức 2/10 tương ứng là 408.442.622đ, ông T 4/10 tương ứng là 816.885.245đ, vợ chồng ông H (có công tham gia sửa chữa, quản lý, tôn tạo, giữ nhà từ 2001 đến nay) với 4/10 tương ứng là 816.885.245đ. Như vậy, phần của ông T là 1.496.685.246đ ($679.800.000đ + 816.885.245đ = 1.496.685.246đ$), phần của vợ chồng ông H, bà T là 978.595.553đ ($161.710.308đ + 816.885.245đ = 978.595.553đ$), phần của vợ chồng Ông C là 408.442.622đ là có căn cứ, đúng qui định pháp luật.

[8]. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm ngày 20/4/2018 bà Đặng Thị Đ có Đơn xin hoãn phiên toà, ông Đặng C cũng xin hoãn phiên toà và đề nghị Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng định giá lại nhà và đất vì thời gian định giá ở Toà án cấp sơ thẩm từ tháng 8 năm 2016 đã lâu, giá nhà đất biến động lớn.

Theo Quyết định uỷ thác tư pháp thu thập chứng cứ số 1433/2018/QĐ-UTTA ngày 19/5/2018 của Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên đã thành lập Hội đồng định giá tài sản với sự tham gia đầy đủ của các đương sự và các cơ quan chức năng; tại Biên bản định giá ngày 24/8/2018 đã xác định giá trị nhà và đất đang tranh chấp có giá trị là

8.241.108.422 đồng. Như vậy, theo cách tính của Toà án cấp sơ thẩm (Ông T được nhận 4/10, vợ chồng bà T được nhận 4/10 và Ông C được nhận 2/10 trên tổng giá trị nhà và đất sau khi trừ số tiền ông T gửi về mua nhà và số tiền vợ chồng bà T cải tạo, sửa chữa nhà còn lại) thì: Tổng giá trị nhà và đất sau khi trừ số tiền ông T gửi về mua nhà và số tiền vợ chồng bà T cải tạo, sửa chữa nhà còn lại là: 7.399.598.114 đồng ($8.241.108.422đ - 679.800.000đ - 161.710.308đ = 7.399.598.114đ$). Phần của ông T được nhận là: 3.639.639.245 đồng ($2.959.839.245đ + 679.800.000đ = 3.639.639.245đ$); Phần của vợ chồng Ông C được nhận là: 1.479.919.622 đồng; phần của vợ chồng bà T được nhận là: 3.121.549.553đ ($2.959.839.245đ + 161.710.308đ = 3.121.549.553đ$).

[9]. Từ những phân tích, đánh giá như nêu trên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng T và yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Đặng C; kháng cáo của bà Đặng Thị Đ; kháng cáo của ông Đặng C và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng N và yêu cầu định giá lại tài sản của bà Đặng Thị Đ và vợ chồng ông Đặng C, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[10]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do giá trị nhà và đất 252 N định giá lại tăng lên nên về án phí dân sự sơ thẩm cũng phải điều chỉnh lại cho phù hợp theo qui định của pháp luật. Cụ thể, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông Đặng T (3.639.639.245đ) và vợ chồng ông Đặng C (1.479.919.622đ) là 113.119.558đ. Cách tính án phí $112.000.000đ + (1.119.558.867đ \times 0.1\%) = 113.119.558đ$.

Vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bị bác.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000đ. Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Đặng Thị Đ, ông Đặng C và bà Nguyễn Thị Hồng N không phải chịu, được hoàn trả lại.

Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định (lần 1) 6.000.000đ + (lần 2) 6.000.000đ = 12.000.000đ, nguyên đơn và ông Đặng C tự nguyện chịu, đã nộp đủ.

[11]. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 224, 235, 256, 465 Bộ luật dân sự 2005; Điều 188, 203 Luật đất đai 2013; Điều 8, 159, 160 Luật Nhà ở 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Đặng Thị Đ và ông Đặng C sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 15/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Ngôi nhà số 252 N, phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên thuộc thửa 24, tờ bản đồ 280-B-4, diện tích 135,63m², nhà cấp 3, 02 tầng, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái tôn, diện tích xây dựng 265,12m², trị giá 8.241.108.422đ, hiện do vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 753240 được UBND thành phố T cấp ngày 19/9/2005 là tài sản chung của vợ chồng ông Đặng T, vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T và vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H. Trong đó, phần của ông Đặng T trị giá 3.639.639.245đ; phần của vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T trị giá 3.121.549.553đ; phần của vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H trị giá 1.479.919.622đ.

3. Giao ngôi nhà số 252 N, phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên thuộc thửa 24, tờ bản đồ 280-B-4, diện tích 135,63m², nhà cấp 3, 02 tầng, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái tôn, diện tích xây dựng 265,12m² cho vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T tiếp tục sở hữu khi bà Nguyễn Thị Thanh T và những người thuộc diện hưởng thừa kế của ông Đặng H (gồm bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Đặng Đăng V, chị Đặng Thị Thùy T1) thanh toán đủ cho ông Đặng T số tiền 3.639.639.245đ và vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H số tiền 1.479.919.622đ.

4. Hợp đồng thế chấp ngôi nhà 252 N, phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên lập ngày 03/10/2013 giữa vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị Hồng N có hiệu lực một phần – phần tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T trị giá 3.121.549.553đ.

5. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp ngôi nhà 252 N, phường 7, Tp. T, tỉnh Phú Yên lập ngày 03/10/2013 giữa vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị Hồng N đối với phần tài sản thuộc sở hữu của ông Đặng T và vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H trị giá 5.119.558.867đ.

6. Về chi phí định giá tài sản và thẩm định: Chi phí định giá và thẩm định là 12.000.000đ, nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp đủ.

7. Về phần án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và những người thuộc diện hưởng thừa kế của ông Đặng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.119.558đ.

Buộc vợ chồng ông Đặng C, bà Huỳnh Thị Thanh H phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp đủ theo Biên lai thu tiền số AA/2015/936 ngày 16/8/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Hoàn lại cho nguyên đơn ông Đặng T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 400.000đ đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2015/871 ngày 05/01/2016 và Biên lai thu tiền số AA/2015/881 ngày 24/02/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn vợ chồng ông Đặng H, bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 200.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0000976 ngày 12/11/2016 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên. Hoàn trả lại cho bà Đặng Thị Đ, ông Đặng C và bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0000978 ngày 12/01/2017, số 0000977 ngày 12/01/2017 và số 0000979 ngày 12/01/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành xong.

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, 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 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.

8. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng ;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự;
- Lưu án văn ;
- Lưu Hồ sơ vụ án, Phòng HCTP.

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

(Đã ký)

Võ Ngọc Thông